

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 Ocak - 30 Eylül 2024 Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Konsolide Finansal Tablolar Ve Dipnotlar

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

İÇİNDEKİLER

SAYFA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1 - 2
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU ..	3
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6 - 58

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Dönen varlıklar		13.891.510.967	15.873.874.311
Nakit ve nakit benzerleri	4	957.113.179	878.586.441
Finansal yatırımlar	11	1.684.220.261	3.647.897.620
-Gerçeğe uygun değer farkı kar/ zarar yansıtılan finansal varlık		1.684.220.261	3.647.897.620
Ticari alacaklar		353.927.470	499.360.102
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	23	9.009.993	51.723.860
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	344.917.477	447.636.242
Diğer alacaklar		298.189.657	114.818.025
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	23	288.420.535	107.868.626
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	9.769.122	6.949.399
Stoklar	8	8.523.704.048	7.839.670.676
Peşin ödenmiş giderler		1.912.636.689	2.666.593.329
-İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	23	10.657.597	-
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	1.901.979.092	2.666.593.329
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	22	10.342.256	5.502.474
Diğer dönen varlıklar	10	151.377.407	221.445.644
Duran varlıklar		36.678.671.619	36.007.651.360
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	25.474.857.418	24.761.886.851
Maddi duran varlıklar	13	11.053.301.706	11.093.843.635
Maddi olmayan duran varlıklar		54.714.558	63.363.381
Ertelenmiş vergi varlığı		95.797.937	76.861.412
Peşin ödenmiş giderler		-	10.626.974
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	-	10.626.974
Diğer duran varlıklar	10	-	1.069.107
Toplam varlıklar		50.570.182.586	51.881.525.671

Ekteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
Kısa vadeli yükümlülükler		2.073.959.518	3.856.163.967
Kısa vadeli borçlanmalar	5	20.773.567	190.204.477
-Banka kredileri		20.773.567	190.204.477
Uzun vadeli borçlanmalarının kısa vadeli kısımları		639.491.402	1.240.892.767
-Banka kredileri		639.491.402	1.240.892.767
Ticari borçlar		776.385.879	436.276.021
- İlişkili taraflara ticari borçlar	23	156.271.537	68.556.302
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	620.114.342	367.719.719
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	43.692.264	25.775.071
Diğer borçlar		59.511.026	111.579.516
- İlişkili taraflara diğer borçlar	23	-	73.244.938
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	59.511.026	38.334.578
Ertelenmiş gelirler		515.566.682	1.837.540.359
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		515.566.682	1.837.540.359
Kısa vadeli karşılıklar		18.538.648	13.822.943
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	16	8.706.945	4.940.762
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	9.831.703	8.882.181
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		50	72.813
Uzun vadeli yükümlülükler		302.761.757	1.745.669.090
Uzun vadeli borçlanmalar	5	266.997.044	1.686.648.936
Diğer borçlar		-	10.721.847
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	-	10.721.847
Ertelenmiş giderler	9	22.917.111	35.697.709
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		22.917.111	35.697.709
Uzun vadeli karşılıklar		12.847.602	12.600.598
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	12.847.602	12.600.598
Özkaynaklar		48.193.461.311	46.279.692.614
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		48.193.868.723	46.285.762.198
Ödenmiş sermaye	15	1.456.000.000	1.456.000.000
Sermaye düzeltme farkları	15	4.776.572.356	4.776.572.356
Paylara ilişkin primler (İskontolar)	15	2.061.095.116	2.061.095.116
Geri alınmış paylar	15	(21.351.595)	(21.351.595)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		884.672.651	884.672.651
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		3.964.303.466	3.975.888.120
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	15	3.954.872.983	3.954.872.983
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	15	9.430.483	21.015.137
Geçmiş yıllar karları / zararları		33.152.885.550	29.155.919.970
Net dönem karı /zararı		1.919.691.179	3.996.965.580
Kontrol gücü olmayan paylar		(407.412)	(6.069.584)
Toplam kaynaklar		50.570.182.586	51.881.525.671

Ekteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2024	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2023	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2024	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2023
	Dipnot				
Hasılat	18	3.044.315.205	2.292.949.275	1.361.893.894	1.067.384.447
Satışların maliyeti	18	(2.179.804.925)	(1.391.873.544)	(874.444.564)	(624.686.323)
Brüt kar		864.510.280	901.075.731	487.449.330	442.698.124
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	19	(99.651.899)	(87.045.859)	(40.512.391)	(39.887.177)
Genel yönetim giderleri (-)	19	(150.425.792)	(157.785.408)	(54.887.660)	(47.874.018)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	359.267.336	6.836.450.526	150.141.341	160.985.199
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(256.990.706)	(337.912.316)	(149.953.506)	(72.728.314)
Esas faaliyet karı		716.709.219	7.154.782.674	392.237.114	443.193.814
Yatırım faaliyetlerinden gelirler/ (giderler)		(131.045.064)	1.469.952.121	(785.962.714)	293.455.905
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		585.664.155	8.624.734.795	(393.725.600)	736.649.719
Finansman gelirleri	21	336.125.043	646.983.976	61.956.631	92.430.266
Finansman giderleri (-)	21	(555.528.862)	(551.280.479)	(115.934.352)	(303.792.962)
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)		1.537.955.178	(5.422.528.398)	1.864.420.593	(1.364.862.014)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		1.904.215.514	3.297.909.894	1.416.717.272	(839.574.991)
zararı					
Vergi geliri/(gideri)		21.137.837	77.388.591	9.257.862	59.592.518
- Dönem vergi gideri	22	-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri/gideri	22	21.137.837	77.388.591	9.257.862	59.592.518
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı (Zararı)		1.925.353.351	3.375.298.485	1.425.975.134	(779.982.473)
Dönem karının dağılımı					
Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım		1.919.691.179	3.407.438.634	1.416.551.474	(779.771.581)
Kontrol gücü olmayan paylar		5.662.172	(32.140.149)	9.423.660	(210.892)
Dönem karı (zararı)		1.925.353.351	3.375.298.485	1.425.975.134	(779.982.473)
Pay başına kazanç	16	1,318	2,340	0,973	(0,536)
Diğer kapsamlı gelir/(gider):					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları		-	4.246.100.931	-	-
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları, kayıpları		(15.446.205)	(16.762.156)	-	(3.570.687)
Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları vergi etkisi			(849.220.186)	-	-
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları), vergi etkisi		3.861.551	3.352.433	-	714.137
Diğer kapsamlı gelir		(11.584.654)	3.383.471.022	-	(2.856.550)
Toplam kapsamlı gelir		1.913.768.697	6.758.769.507	1.425.975.134	(782.839.023)
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı		1.913.768.697	6.758.769.507	1.425.975.134	(782.839.023)
Ana ortaklık payları		1.908.106.525	6.790.909.656	1.416.551.473	(782.628.131)
Kontrol gücü olmayan paylar		5.662.172	(32.140.149)	9.423.661	(210.892)
Hisse başına kazanç/ kayıp		1,311	4,664	0,973	(0,538)

Ekteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Pay İhraç Primleri	Geri alınmış paylar	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Birikmiş Karlar		Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam
							Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları Ve Kayıpları	Maddi Duran Varlık Değer Artış Fonları	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı			
1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla bakiye	13	728.000.000	4.090.575.370	2.061.095.116	(21.351.595)	533.198.264	10.740.565	1.632.681.020	19.802.897.028	11.118.494.317	39.956.330.085	(1.546.577)	39.954.783.508
Transfer		728.000.000	685.996.986	-	-	351.474.387	-	-	9.353.022.944	(11.118.494.317)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		-	-	-	-	-	(13.409.723)	3.396.880.745	-	3.407.438.634	6.790.909.656	(32.140.149)	6.758.769.507
-Diğer kapsamlı gelir (gider)		-	-	-	-	-	(13.409.723)	3.396.880.745	-		3.383.471.022	-	3.383.471.022
-Dönem karı		-	-	-	-	-	-	-	-	3.407.438.634	3.407.438.634	(32.140.149)	3.375.298.485
30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla bakiye		1.456.000.000	4.776.572.356	2.061.095.116	(21.351.595)	884.672.651	(2.669.158)	5.029.561.765	29.155.919.972	3.407.438.634	46.747.239.741	(33.686.726)	46.713.553.015
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiye	13	1.456.000.000	4.776.572.356	2.061.095.116	(21.351.595)	884.672.651	21.015.137	3.954.872.983	29.155.919.970	3.996.965.580	46.285.762.198	(6.069.584)	46.279.692.614
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	3.996.965.580	(3.996.965.580)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		-	-	-	-	-	(11.584.654)	-	-	1.919.691.179	1.908.106.525	5.662.172	1.913.768.697
-Diğer kapsamlı gelir (gider)		-	-	-	-	-	(11.584.654)	-	-		(11.584.654)	-	(11.584.654)
-Dönem karı		-	-	-	-	-	-	-	-	1.919.691.179	1.919.691.179	5.662.172	1.925.353.351
30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla bakiye		1.456.000.000	4.776.572.356	2.061.095.116	(21.351.595)	884.672.651	9.430.483	3.954.872.983	33.152.885.550	1.919.691.179	48.193.868.723	(407.412)	48.193.461.311

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2024	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2023
	Dipnot		
A. İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları		3.740.505.211	(450.632.919)
Dönem net karı		1.925.353.351	3.375.298.485
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		-	-
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	18,19	152.133.538	50.238.532
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	14	4.715.705	-
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	21	(168.132.969)	(156.414.157)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun Değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		-	(6.014.099.794)
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları(kazançları) ile ilgili düzeltmeler		275.214.387	(1.815.286.465)
Parasal Kazanç / Kayıp		2.016.569.867	2.526.671.860
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	8	(684.033.372)	1.928.683.685
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		19.538.185	(284.786.405)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		60.736.233	(285.097.272)
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış ile ilgili düzeltmeler		(849.735.448)	226.156.700
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		583.059.788	(531.052.283)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		444.543.079	509.689.568
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(34.224.060)	21.336.146
Faaliyetlerde kullanılan / elde edilen nakit akışları		3.745.738.284	(448.661.400)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(393.291)	-
Vergi iadeleri (ödemeler)		(4.839.782)	(1.971.519)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(613.104.529)	(787.352.849)
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		2.775.866	-
Maddi duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(114.367.476)	(31.994.774)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklı nakit çıkışları		(712.970.567)	(997.818.142)
Alınan faiz	21	211.457.648	242.460.067
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(2.816.971.030)	(210.909.295)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		325.000.000	319.683.886
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(3.098.646.351)	(444.547.271)
Ödenen faiz		(43.324.679)	(86.045.910)
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C)		310.429.652	(1.448.895.063)
Nakit ve nakit benzeri üzerindeki enflasyon etkisi		(231.902.914)	(254.089.935)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ) (A+B+C+D)		78.526.738	(1.702.984.998)
	4		
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		878.586.441	2.115.861.115
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	4	957.113.179	412.876.117

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre 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 iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır. Şirket başlangıçta Özak Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak 1 Şubat 2008 tarihinde tescil edilmiş ve 7 Şubat 2008 tarih ve 6994 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 577, 578 ve 579. Sayfalarında ilan edilmiştir. Daha sonra Şirket ticari unvanını 1 Haziran 2009 tarihinde yaptığı olağanüstü genel kurul eile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirmiş ve Şirket ticari unvanı 3 Haziran 2009 tarihinde tescil edilerek, 8 Haziran 2009 tarih ve 7327 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 250 - 254. Sayfalarında yayımlanmıştır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., bağlı ortaklıkları ve müşterek faaliyetinin ("Grup") personel sayısı detayı şu şekildedir: 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 76 (31 Aralık 2023: 52), Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'nin personel sayısı 865 (31 Aralık 2023: 453) ve Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı'nın personel sayısı 37 dur. (31 Aralık 2023: 61).

Şirket'in adresi ve başlıca faaliyet merkezi Kazlıçeşme Mah. Kennedy Cad. No:52 C / 5 Zeytinburnu İstanbul/Türkiye'dir. Şirket Türkiye'de faaliyet göstermektedir.

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

Bağlı ortaklıklar:

Şirket'in bağlı ortaklıklarının detayı aşağıda verilmektedir:

	Ana faaliyet	Kuruluş ve faaliyet yeri	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)	
			30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. (*)	Otelcilik	İstanbul	95,00	95,00
Büyükalyalı Otel İşletmeciliği A.Ş. (**)	Otelcilik	İstanbul	60,00	60,00
Büyükalyalı Tesis Yönetimi A.Ş. (***)	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.

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

(***) Büyükalyalı Tesis Yönetimi A.Ş. ("Büyükalyalı Tesis") 27 Mayıs 2019 tarihinde Büyükalyalı projesinde oluşan ticari alanların işletilmesi amacıyla kurulmuştur.

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 (%)	
			30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	60	60

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

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.

"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.

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

TFRS'lere uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri: II, No: 14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup, Tebliğ'in 5. maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") esas alınmıştır. TMS'ler; Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") içermektedir.

Ayrıca finansal tablolar, KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren döneme ait ara dönem finansal tablolar, TFRS'nin ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. İlişikteki finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır.

Finansal tabloların onaylanması

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tablolar 11 Kasım 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

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre 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 2023 tarihli finansal tablolarını da, 30 Eylül 2024 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. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023	30 Eylül 2023
Yıllık Endeks	2.526,16	1.859,38	1.691,04
Düzeltilme katsayısı	1,35860	1,24735	1,49855

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

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (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 yansıtmak şeklinde 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 yansıtmak şeklinde yeniden düzenlemiştir.

Konsolidasyona ilişkin esaslar

Şirket'in bağlı ortaklıklarının ve müşterek faaliyetinin 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

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

Müşterek faaliyetler	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sahiplik oranı (%)
Özak-Yenigün-Ziylan			
Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	60,00

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

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

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

2.2 Muhasebe 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

Muhasebe politikalarında 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 ileriye yönelik olarak uygulanır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan bireysel finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırılmalı sunulmuştur.

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla finansman gelirleri içerisinde yer alan 1.469.952.121 TL tutarındaki "Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer kazançları" yatırım faaliyetlerinden gelirler hesabına sınıflanmıştır.

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS")/ Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ve TMS/TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a) 1 Ocak 2024 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar:

TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması;

Mart 2020 ve Ocak 2023'te KGK, yükümlülüklerin kısa ve uzun vadeli sınıflandırılmasına yönelik esasları belirlemek üzere TMS 1'de değişiklikler yapmıştır. Ocak 2023'te yapılan değişikliklere göre, işletmenin bir yükümlülüğü ödemeyi erteleme hakkı, raporlama döneminden sonraki bir tarihte kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlıysa, raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu yükümlülüğü erteleme hakkı bulunmaktadır (raporlama dönemi sonunda ilgili şartlara uygunluk sağlamıyor olsa bile). Kredi sözleşmesinden doğan bir yükümlülük uzun vadeli olarak sınıflandırıldığında ve işletmenin ödemeyi erteleme hakkı 12 ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlı olduğunda, Ocak 2023 değişiklikleri işletmelerin çeşitli açıklamalar yapmasını istemektedir. Bu açıklamalar kredi sözleşme şartları ve ilgili yükümlülükler hakkındaki bilgileri içermelidir. Ayrıca, söz konusu değişiklikler, sözleşme şartlarına uyumun raporlama tarihinde ya da sonraki bir tarihte test edilecek olmasına bakılmaksızın, uzun vadeli sınıflama için ödemeyi erteleme hakkının raporlama dönemi sonu itibarıyla bulunması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur. Değişikliklerde, ödemeyi raporlama döneminden sonraki en az on iki ay sonraya erteleme hakkını işletmenin kullanmama ihtimalinin yükümlülüğün sınıflandırılmasını etkilemeyeceği açıkça ifade edilmiştir. Yapılan değişiklikler TMS 8'e göre geriye dönük olarak uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 7 and TFRS 7 Değişiklikleri - Açıklamalar: Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları;

KGK tarafından Eylül 2023'te yayımlanan değişiklikler, tedarikçi finansmanı anlaşmalarının işletmenin yükümlülükleri, nakit akışları ve maruz kaldığı likidite riskleri üzerindeki etkilerinin finansal tablo kullanıcıları tarafından anlaşılmasına katkı sağlamak üzere, mevcut hükümlerde iyileştirmeler yapan açıklamalar getirmektedir. Tedarikçi finansmanı anlaşmaları; bir ya da daha fazla finansman sağlayıcısının işletmenin tedarikçisine olan borcunu ödemeyi üstlendiği ve işletmenin de tedarikçiye ödeme yapıldığı gün ya da sonrasında ödemeyi kabul ettiği anlaşmalar olarak tanımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, bu tür anlaşmaların hüküm ve koşulları, raporlama dönemi başı ve sonu itibarıyla bunlardan ortaya çıkan yükümlülüklerle ilgili nicel bilgiler ile bu yükümlülüklerin defter değerinde meydana gelen nakit dışı değişikliklerin niteliği ve etkileri hakkında açıklamalar yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Ayrıca, TFRS 7'de öngörülen likidite riskine yönelik niceliksel açıklamalar kapsamında, tedarikçi finansmanı anlaşmaları, açıklanması gerekli olabilecek diğer faktörlere örnek olarak gösterilmiştir. Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

TFRS 16 Değişiklikleri - Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri;

Ocak 2023'te KGK TFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcı-kiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı-kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra "Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü" başlığı altındaki TFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde "kira ödemeleri"ni ya da "revize edilmiş kira ödemeleri"ni belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralamadan ortaya çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, TFRS 16'da yer alan kira ödemeleri tanımına dahil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir. Satıcı-kiracının TMS 8'e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir. Satıcı-kiracı, değişiklikleri TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8'e göre geriye dönük uygulamaktadır. Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

b) 30 Eylül 2024 Tarihi İtibarıyla Yayımlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş Ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar:

TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları;

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 17 - Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı;

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2025 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir. Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TMS 21 Değişiklikleri - Takas Edilebilirliğin Bulunmaması;

Mayıs 2024'te KGK, TMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin takas edilebilirliğinin olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para biriminin takas edilebilirliğinin olmadığı durumda geçerli kurun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para biriminin takas edilebilirliği olmadığı için geçerli kur tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin diğer para birimiyle takas edilememesinin işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır. Değişiklikler 1 Ocak 2025 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmekte olup bu durumda dipnotlarda bilgi verilir. Değişiklikler uygulandığında, karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez. Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

c) Yayınlandığı andan itibaren geçerli olan değişiklikler:

TMS 12 Değişiklikleri - Uluslararası Vergi Reformu - İkinci Sütun Modeli Kuralları;

Eylül 2023'te KKG, İkinci Sütun gelir vergileriyle ilgili ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin muhasebeleştirilmesi ve açıklanmasına zorunlu bir istisna getiren TMS 12'ye yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatı (OECD) tarafından yayımlanan İkinci Sütun Modeli Kurallarının uygulanması amacıyla yürürlüğe girmiş ya da yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi kanunlarından ortaya çıkan gelir verilerine TMS 12'nin uygulanacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bu değişiklikler ayrıca bu tür vergi kanunlarından etkilenen işletmeler için belirli açıklama hükümleri getirmektedir. Bu kapsamdaki ertelenmiş vergiler hakkındaki bilgilerin muhasebeleştirilmeyeceğine ve açıklanmayacağına yönelik istisna ile istisnanın uygulanmış olduğuna yönelik açıklama hükmü değişikliğin yayımlanmasıyla birlikte uygulanır. Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

d) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KKG tarafından yayınlanmamış değişiklikler:

Aşağıda belirtilen UFRS 9 ve UFRS 7'ye yönelik değişiklikler ile UFRS 18 ve UFRS 19 Standartları UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KKG tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart ve değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri - Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü;

Mayıs 2024'te UMSK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (UFRS 9 ve UFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "teslim tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin teslim tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile geri çağrılabilir olmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için UFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir.

Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

UFRS 18 - Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı; Nisan 2024'te UMSK, UMS 1'in yerini alan UFRS 18 Standardını yayımlamıştır. UFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. UFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan rollere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. UFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber UMS 7, UMS 8 ve UMS34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir.

Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

d) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler:(Devamı)

UFRS 19 - Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı Mayıs 2024 tarihinde UMSK, belirli işletmeler için, UFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan UFRS 19'u yayınlamıştır. Aksi belirtilmedikçe, UFRS 19'u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer UFRS'lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde UFRS'lerle uyumlu konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme UFRS 19'u uygulamayı seçebilecektir.

Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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 bireysel finansal tablolara dayanan 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 değerleme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir.

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

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 Yöntemi	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	-

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti

İşletmenin sürekliliği

İlişikte sunulan konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre düzenlenmiştir.

Hasılat

Şirket, TFRS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı” doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebelemektedir.

- 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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti(Devamı)

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.

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Sabit ve değişken genel üretim giderlerinin bir kısmını da içeren maliyetler stokların bağlı bulunduğu sınıfa uygun olan yöntemle göre değerlendirilir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satış gerçekleşirmek 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, hammadde 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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti(Devamı)

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.

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 değerlerin defter değerinden önemli farklılık göstermeyecek şekilde düzenli aralıklarla yapılır. Söz konusu binaların yeniden değerlemesinden kaynaklanan artış, özkaynaktaki yeniden değerlendirme fonuna kaydedilir. Yeniden değerlendirme sonucu oluşan değer artışı, maddi duran varlıkla ilgili daha önceden konsolide kar veya zarar tablosunda gösterilen bir değer düşüklüğünün olması durumunda öncelikle söz konusu değer düşüklüğü nispetinde konsolide kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Maddi Duran Varlıklar (Devamı)

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

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, borçlanma maliyetleri aktifleştirilir. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortismanına 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 amortismanına 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.

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

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre 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.

Kiralaayan 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.

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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

Finansal Araçlar

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.

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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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 değerleme 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 değerlemesi 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.

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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Nakit ve Nakit Benzerleri

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

Finansal 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 düştükten 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.

Finansal Varlık ve Yükümlülüklerin Kayda Alınması ve Çıkarılması

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

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti(Devamı)

İşletme Birleşmeleri

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

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

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

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

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

Kur Değişiminin Etkileri

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

Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun 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, oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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 İhraç 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.

Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti(Devamı)

Zarara sebebiyet verecek sözleşmeler

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

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.

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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti(Devamı)

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.

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

a) Kıdem tazminatı karşılığı

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

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

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 Temmuz 2024 tarihinden itibaren geçerli olan 41.828,42 TL tavan tutarı (1 Temmuz 2023: 23.489,83 TL) kullanılmıştır.

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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

c) Kullanılmamış izin hakları

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

Nakit Akış Tablosu

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

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Grup'un kira ve otelcilik faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Grup'un yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, 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 çevrilmiştir.

İlişkili Taraflar

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

Söz konusu kişinin,

- (i) Şirket üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) Şirket üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) Şirket veya Şirket'in bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda,
- (b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Şirket ile ilişkili sayılır:
 - (i) İşletme ve Şirket'in aynı grubun üyesi olması halinde
 - (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde
 - (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde
- (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde
- (v) İşletmenin, Şirket'in ya da Şirket ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planlarının olması halinde. Şirket'in kendisinin böyle bir planının olması halinde, sponsor olan işverenler de Şirket ile ilişkilidir

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde

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

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2024			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otellilik	Konsolidasyon ve TFRS düzenlemeleri	
Kar veya zarar kısmı				
Hasılat	1.908.688.787	1.719.123.107	(583.496.688)	3.044.315.206
Satışların maliyeti	(1.083.429.812)	(1.679.871.802)	583.496.688	(2.179.804.926)
Brüt kar	825.258.975	39.251.305	-	864.510.280
Genel yönetim giderleri (-)	(88.216.804)	(62.208.988)	-	(150.425.792)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(14.399.601)	(85.252.298)	-	(99.651.899)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	169.591.905	156.837.471	32.837.960	359.267.336
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(171.056.553)	(85.577.852)	(356.301)	(256.990.706)
Esas faaliyet karı/(zararı)	721.177.922	(36.950.362)	32.481.659	716.709.219
Yatırım faaliyetlerinden gelirler/giderler	(275.214.387)	-	-	(275.214.387)
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	445.963.535	(36.950.362)	32.481.659	441.494.832
Finansman gelirleri/giderleri, net	(128.117.277)	(91.286.544)	-	(219.403.821)
Parasal Kazanç kayıp	1.567.244.499	95.179.231	19.700.773	1.682.124.503
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	1.885.090.757	(33.057.675)	52.182.432	1.904.215.514
Vergi geliri/(gideri)	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	39.971.931	(18.834.094)	21.137.837
Dönem karı/zararı	1.885.090.757	6.914.256	33.348.338	1.925.353.351

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

	1 Ocak - 30 Eylül 2023			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzenlemeleri	
Kar veya zarar kısmı				
Hasılat	1.468.689.147	1.130.694.870	(306.434.742)	2.292.949.275
Satışların maliyeti	(305.579.547)	(1.248.768.549)	162.474.552	(1.391.873.544)
Brüt kar	1.163.109.600	(118.073.679)	(143.960.190)	901.075.731
Genel yönetim giderleri (-)	(107.070.779)	(50.714.629)	-	(157.785.408)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(10.914.222)	(76.131.637)	-	(87.045.859)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler/(giderler), net	8.953.932.804	(53.497.774)	(2.401.896.820)	6.498.538.210
Esas faaliyet karı	9.999.057.403	(298.417.719)	(2.545.857.010)	7.154.782.674
Yatırım faaliyetlerinden gelirler/giderler	1.815.286.465	-	-	1.815.286.465
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	11.814.343.868	(298.417.719)	(2.545.857.010)	8.970.069.139
Finansman gelirleri/giderleri, net	152.655.851	(56.952.354)	-	95.703.497
Parasal Kayıp/Kazanç	(5.821.368.263)	157.714.852	(104.209.331)	(5.767.862.742)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	6.145.631.456	(197.655.221)	(2.650.066.341)	3.297.909.894
Vergi geliri	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	77.388.591	-	77.388.591
Dönem karı/zararı	6.145.631.456	(120.266.630)	(2.650.066.341)	3.375.298.485

	30 Eylül 2024			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzenlemeleri	
Varlıklar				
Dönen varlıklar	13.264.400.527	869.995.455	(242.885.015)	13.891.510.967
Cari olmayan / Duran varlıklar	37.764.194.339	225.739.009	(1.311.261.729)	36.678.671.619
Toplam varlıklar	51.028.594.866	1.095.734.464	(1.554.146.744)	50.570.182.586

	30 Eylül 2024			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzenlemeleri	
Kaynaklar				
Kısa vadeli yükümlülükler	(1.271.558.816)	(1.033.035.609)	230.634.907	(2.073.959.518)
Uzun vadeli yükümlülükler	(263.524.158)	(49.098.479)	9.860.880	(302.761.757)
Özkaynaklar	(49.493.511.894)	(13.600.378)	1.313.650.961	(48.193.461.311)
Toplam kaynaklar	(51.028.594.868)	(1.095.734.466)	1.554.146.748	(50.570.182.586)

	30 Eylül 2023			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzenlemeleri	
Varlıklar				
Dönen varlıklar	15.210.414.133	542.557.449	120.902.729	15.873.874.311
Cari olmayan / Duran varlıklar	37.026.348.874	210.471.820	(1.229.169.334)	36.007.651.360
Toplam varlıklar	52.236.763.007	753.029.269	(1.108.266.605)	51.881.525.671

	30 Eylül 2023			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzenlemeleri	
Kaynaklar				
Kısa vadeli yükümlülükler	3.114.388.145	751.292.365	(9.516.543)	3.856.163.967
Uzun vadeli yükümlülükler	1.665.858.699	79.810.391	-	1.745.669.090
Özkaynaklar	47.608.421.131	(234.586.792)	(1.094.141.723)	46.279.692.616
Toplam kaynaklar	52.388.667.975	596.515.964	(1.103.658.266)	51.881.525.673

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kasa	281.405	524.907
Bankadaki nakit	924.160.860	865.457.158
- Vadeli mevduatlar	865.793.467	766.872.625
- Vadesiz mevduatlar	58.367.393	98.584.533
Diğer hazır değerler	32.670.914	12.604.376
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	957.113.179	878.586.441
Reeskont	-	(28.250.885)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	957.113.179	850.335.556

Vadeli mevduatların döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	Faiz oranı (%)	30 Eylül 2024
Avro	0,75-1,5	142.213.644
ABD Doları	1,50	84.046.894
Türk Lirası	40,00-70,00	639.532.929
		865.793.467

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2023
Avro	1,75-2,15	318.478.706
ABD Doları	2,25	44.575.611
Türk Lirası	40,00-70,00	403.818.308
		766.872.625

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların faiz oranları sabittir ve vade süreleri 93 gündür (31 Aralık 2023: 3 ile 35 gün).

5. FİNANSAL BORÇLAR

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kısa Vadeli Borçlanmalar	20.773.567	190.204.477
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	639.491.402	1.240.892.767
Uzun vadeli borçlanmalar	266.997.044	1.686.648.936
	927.262.013	3.117.746.180

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla finansal borçların kırılımı aşağıda verilmiştir:

Finansal Borçlar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Banka Kredileri	927.262.013	3.117.746.180
	927.262.013	3.117.746.180

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

Finansal Borçlar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
1 yıl içerisinde ödenecek	660.264.969	1.431.097.244
1-2 yıl içerisinde ödenecek	102.099.112	823.603.514
2-5 yıl içerisinde ödenecek	164.897.932	863.045.422
	927.262.013	3.117.746.180

	2024	2023
1 Ocak	4.094.019.992	2.188.072.568
Alınan finansal borçlar	325.000.000	1.255.456.858
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(3.098.646.351)	(444.547.271)
Faiz Tahakkuklarındaki değişim	(393.111.628)	983.993.330
30 Eylül	927.262.013	3.982.975.485

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

5. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

Banka kredilerinin döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	Faiz oranı (%)	30 Eylül 2024	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	8,50-27,00	660.264.969	266.997.044
		660.264.969	266.997.044

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2023	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	8,50-27,00	1.431.097.244	1.686.648.936
		1.431.097.244	1.686.648.936

30 Eylül 2024 tarihi itibarı ile kullanılan krediler sabit faizli olup, karşılığında Grup tarafından verilen ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar:

Kısa vadeli ticari alacaklar:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli ticari alacaklar senetleri	103.013.538	40.001.773
Ticari alacaklar	241.903.939	407.634.469
Şüpheli ticari alacaklar	11.507.852	18.956.031
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(11.507.852)	(18.956.031)
	344.917.477	447.636.242

Grup'un turizm şirketlerine istinaden ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 30 gündür (31 Aralık 2023 : 30 gün).

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023
Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri		
Açılış bakiyesi	(18.956.031)	(6.637.296)
Konusu kalmayan karşılık	(5.911.665)	-
Parasal Kazanç Kayıp	13.359.844	(4.752.115)
Kapanış bakiyesi	(11.507.852)	(11.389.411)

b) İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar:

Kısa vadeli borçlar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Ticari borçlar	571.702.747	365.931.602
Borç senetleri	48.424.329	-
Gider tahakkukları	-	1.805.417
Ticari borçlar reeskontu (-)	(12.734)	(17.300)
	620.114.342	367.719.719

Grup'un ticari borçlarına ilişkin ortalama vade süreleri 30-45 gün aralığındadır (31 Aralık 2023: 30-45 gün).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar:

Kısa vadeli diğer alacaklar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Vergi dairesinden alacaklar (*)	4.444.577	2.734.222
Verilen depozito ve teminatlar	5.324.545	1.081.274
Diğer	-	3.133.903
	9.769.122	6.949.399

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

b) İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Alınan depozito ve teminatlar (**)	19.106.988	18.171.696
Ödenecek vergiler (***)	40.219.555	20.066.540
Diğer	184.483	96.342
	59.511.026	38.334.578

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

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

Uzun vadeli diğer borçlar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Alınan depozito ve teminatlar	-	10.721.847
	-	10.721.847

8. STOKLAR

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Devam eden proje stokları (**)	4.635.067.401	4.525.503.975
Turizm faaliyetleri ile ilgili stoklar	51.079.788	34.765.430
Tamamlanan proje stokları (*)	3.837.556.859	3.279.401.271
Kısa vadeli stoklar	8.523.704.048	7.839.670.676

(*) Şirket'in portföyünde bulunan Bayrampaşa-Hayattepe süit projesi, Göktürk 1 projesi, Göktürk 2 projesi ve Büyükyalı projesi ile alakalı henüz satışı yapılmamış bağımsız bölüm stoklarıdır.

(**) Şirket'in portföyünde bulunan Göktürk 3 Projesi, Beşiktaş Balmumcu Projesi, Bizim Mahalle 1.Etap ve 2.Etap Projesi, Mahmutbey Projesi, Maltepe Projesi'ne ait teslim hazır bağımsız bölümler ile inşaatı devam eden proje maliyetleridir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Taahhütlere verilen avanslar	905.642	-
Verilen sipariş avansları(*)	1.849.451.496	2.618.506.790
Gelecek aylara ait giderler	51.621.954	48.086.539
	1.901.979.092	2.666.593.329

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Gelecek aylara ait giderler	-	9.107.819
Proje avansı	-	-
Verilen depozito ve teminatlar	-	1.519.155
	-	10.626.974

(*) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla verilen sipariş avansları, Grup'un devam etmekte olan projelerine ilişkin tedarikçilere verdiği sipariş avanslarından oluşmaktadır.

Kısa vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Alınan sipariş avansları (*)	437.486.377	1.522.075.969
Gelecek aylara ait gelirler (**)	78.080.305	315.464.390
	515.566.682	1.837.540.359

(*) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla alınan sipariş avansları esas olarak, turizm acentalarından alınan avanslar ile Büyükyalı İstanbul Projesi ve Göktürk Projeleri için alınan avans tutarlarına aittir.

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

Uzun vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Gelecek yıllara ait gelirler(***)	22.917.111	35.697.709
	22.917.111	35.697.709

(***) 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.

10. DİĞER VARLIKLAR

Diğer dönen varlıklar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV")	150.871.166	221.403.652
İş avansları	66.171	39.425
Diğer	440.070	2.567
	151.377.407	221.445.644

Diğer duran varlıklar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV")	-	1.069.107
	-	1.069.107

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

11. FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket'in 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla 1.684.220.261 TL tutarında finansal yatırımı bulunmaktadır. (31 Aralık 2023:3.647.897.620 TL)

Finansal yatırım	Maliyet	Değer değişimi- Çıkışlar	Gerçeğe uygun makul değer	30 Eylül 2024
Kira sertifikaları	728.931.471	80.747.483	809.678.954	809.678.954
Kur korumalı mevduat ("KKM")	757.823.030	(757.823.030)	-	-
Bono	1.233.780.686	(720.784.650)	512.996.036	512.996.036
Eurobond	221.269.472	47.603.129	268.872.601	268.872.601
ETF-Yatırım Fonları	706.092.961	(613.420.291)	92.672.670	92.672.670
	3.647.897.620	(1.963.677.359)	1.684.220.261	1.684.220.261

Finansal yatırım	Maliyet	Değer değişimi	Gerçeğe uygun makul değer	31 Aralık 2023
Kira sertifikaları	482.907.150	246.024.321	728.931.471	728.931.471
Kur korumalı mevduat ("KKM")	715.230.282	42.592.748	757.823.030	757.823.030
Bono	396.132.125	837.648.561	1.233.780.686	1.233.780.686
Eurobond	139.095.740	82.173.732	221.269.472	221.269.472
ETF-Yatırım Fonları	185.388.593	520.704.368	706.092.961	706.092.961
	1.918.753.890	1.729.143.730	3.647.897.620	3.647.897.620

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2024	7.633.482.983	17.128.403.868	24.761.886.851
İlaveler	712.970.567	-	712.970.567
30 Eylül 2024	8.346.453.550	17.128.403.868	25.474.857.418

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2023	6.977.917.619	10.461.856.198	17.439.773.817
Makul değer artışından kaynaklanan kazanç	3.834.524.221	4.972.687.154	8.807.211.375
İlaveler	1.111.569.556	997.818.142	2.109.387.698
Transfer	(1.419.157.442)	-	(1.419.157.442)
30 Eylül 2023	10.504.853.954	16.432.361.494	26.937.215.448

Grup'un 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri 29 Kasım 2023 tarihli ekspertiz rapor değerlerini ve bu tarihten itibaren 30 Eylül 2024 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

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

	Kullanılan yöntem	Seviye	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İkitelli Bina (34 Portall Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	4.974.438.060	4.974.438.060
Bodrum Akyarlar	Pazar Yaklaşımı	2	4.165.749.762	4.165.749.762
Ataşehir Bina	Gelir İndirgeme	3	3.594.864.611	3.594.864.611
Büyükyalı Ticari Alanlar	Pazar Yaklaşımı	2	2.524.567.921	2.524.567.921
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	2.066.979.221	2.066.979.221
Bayrampaşa Bina	Pazar Yaklaşımı	2	1.492.459.806	1.492.459.806
Didim Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	1.594.220.560	1.594.220.560
Göktürk Arsa (198 No'lu Ada)	Pazar Yaklaşımı	2	113.300.731	113.300.731
Büyükyalı Ofis	Pazar Yaklaşımı	2	799.008.249	799.008.249
Demre Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	625.992.822	625.992.822
Kemer Arsası	Pazar Yaklaşımı	2	1.676.075.056	1.676.075.056
Topkapı Arsa(*)	Pazar Yaklaşımı	2	1.166.061.385	1.134.230.053
Kemer Çamyuva Arsası (**)			681.139.236	-
			25.474.857.420	24.761.886.852

(*) Şirket, cari dönemde 25.000.000 TL bedel ile ek arsa satın almıştır.

(**) Şirket, cari dönemde 625.360.000 TL bedel ile ek arsa satın almıştır.

İkitelli Bina (34 Portall Plaza)

Taşınmazlar, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Organize Sanayi Sitesi'nde yer alan, 7 adet bağımsız bölümdür ve 588 ada 1 parselde konumlanmaktadır.

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, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşanan ekonomik koşullar da göz önüne alınarak Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından taşınmazların nihai değerini belirlemek için emsal değer kabul edilmiştir. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 30 Eylül 2024 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiş ve 4.974.438.060 TL olarak belirlenmiştir.

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 değerlendirme raporuna göre değerlendirme 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. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 30 Eylül 2024 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiş ve 2.066.979.221 TL olarak belirlenmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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 göre 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. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 30 Eylül 2024 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiş ve 3.594.864.611 TL olarak belirlenmiştir.

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. 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. Raporda pazar yaklaşımı kullanılmış olup, söz konusu taşınmazın değeri 1.098.525.000 TL olarak belirlenmiştir. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 30 Eylül 2024 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiş ve 1.492.459.806 TL olarak belirlenmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Büyükaly Ofis

Büyükaly projesi içerisinde yer alan Büyükaly 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. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 30 Eylül 2024 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiş ve 799.008.249 TL olarak belirlenmiştir.

Büyükaly Ticari Alanlar

Büyükaly projesi içerisinde yer alan Büyükaly 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 1.858.211.620 TL olarak belirlenmiştir. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 30 Eylül 2024 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiş ve 2.524.567.921 TL olarak belirlenmiştir.

Bodrum Arsa

Değerlemeye konu taşınmaz. Muğla İli. Bodrum İlçesi. Akyarlar Mahallesi. Karaincir Mevkii. Barış Manço Caddesi üzerinde yer alan 349 ada 10 nolu parseldir. Bölümler için Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 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. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 30 Eylül 2024 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiş ve 4.165.749.762 TL olarak belirlenmiştir.

Aydın Didim Arsa

Taşınmaz; Aydın İli, Didim İlçesi, Altinkum Mahallesi, 2567 ada 2 parsel numarası ile Arsa niteliği ile tapu sicilinde kayıtlıdır. Arsa 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. 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. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 30 Eylül 2024 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiş ve 1.594.220.560 TL olarak belirlenmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre 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. Arsa 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. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 30 Eylül 2024 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiş ve 113.300.731 TL olarak belirlenmiştir.

Antalya Demre Arsa

Antalya İli, Demre İlçesi, Zümrütkaya 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. 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. 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. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 30 Eylül 2024 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiş ve 625.992.822 TL olarak belirlenmiştir.

Kemer Arsası

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. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 30 Eylül 2024 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiş ve 1.676.075.056 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. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 30 Eylül 2024 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiş ve 1.166.061.385 TL olarak belirlenmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Yeraltı ve yerüstü düzenleri	Binalar	Tesis makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
1 Ocak 2024	753.726	11.677.546.247	74.891.109	7.247.618	238.079.018	170.084.579	12.168.602.297
Alımlar	-	32.817.468	319.974	2.700.117	19.286.373	59.243.544	114.367.476
Çıkışlar	-	-	-	(4.227.701)	(24.190)	-	(4.251.891)
30 Eylül 2024	753.726	11.710.363.715	75.211.083	5.720.034	257.341.201	229.328.123	12.278.717.882
1 Ocak 2024	(558.637)	(860.182.069)	(41.102.303)	(5.523.791)	(167.391.863)	-	(1.074.758.663)
Dönem gideri	(91.605)	(95.623.164)	(4.181.360)	(746.773)	(51.490.636)	-	(152.133.538)
Çıkışlar	-	-	-	1.467.952	8.073	-	1.476.025
30 Eylül 2024	(650.242)	(955.805.233)	(45.283.663)	(4.802.612)	(218.874.426)	-	(1.225.416.176)
30 Eylül 2024 net defter değeri	103.484	10.754.558.482	29.927.420	917.422	38.466.775	229.328.123	11.053.301.706

	Yeraltı ve yerüstü düzenleri	Binalar	Tesis makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
1 Ocak 2023	2.338.372	9.107.077.467	175.022.395	14.558.159	628.456.837	41.015.400	9.968.468.630
Alımlar	-	-	39.551	2.675.373	12.671.087	16.608.763	31.994.774
Çıkışlar	-	(2.715.009.725)	-	-	-	-	(2.715.009.725)
30 Eylül 2023	2.338.372	6.392.067.742	175.061.946	17.233.532	641.127.924	57.624.163	7.285.453.679
1 Ocak 2023	(1.166.754)	(398.356.771)	(127.764.971)	(8.809.762)	(428.493.491)	-	(964.591.749)
Dönem gideri	(48.811)	(1.176.986.526)	(2.295.139)	(621.917)	(29.842.021)	-	(1.209.794.414)
Çıkışlar	-	-	-	-	-	-	-
30 Eylül 2023	(1.215.565)	(1.575.343.297)	(130.060.110)	(9.431.679)	(458.335.512)	-	(2.174.386.163)
30 Eylül 2023 net defter değeri	1.122.807	4.816.724.445	45.001.836	7.801.853	182.792.412	57.624.163	5.111.067.516

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Grup'un maddi duran varlıkları üzerinde verilen herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

Serik Ela 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 değeri 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. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 30 Eylül 2024 fiyat seviyesine çekilmiş ve 11.248.366.691 TL olarak belirlenmiştir.

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

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

Binalar sözleşme süresince amorti edilmektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

- a. 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un teminat/ipotek/rehin (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir :

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	1.203.876.672	962.831.504
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak rehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	1.203.876.672	962.831.504

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

	30 Eylül 2024			31 Aralık 2023		
	Döviz tutarı	Döviz tutarı	Toplam	Döviz tutarı	Döviz tutarı	Toplam
	ABD Doları	Avro	TL	ABD Doları	Avro	TL
Teminat mektubu	-	-	1.203.876.672	-	-	962.831.504
	-	-	1.203.876.672	-	-	962.831.504

15. ÖZKAYNAKLAR

Grup'un 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	(%)	30 Eylül 2024	(%)	31 Aralık 2023
Ahmet Akbalık	47,22	687.504.313	47,22	687.504.313
Ürfi Akbalık	25,97	378.108.157	25,97	378.108.157
BİST'de işlem gören kısım	25,00	364.000.000	25,00	364.000.000
Diğer	1,81	26.387.530	1,81	26.387.530
Nominal sermaye	100	1.456.000.000	100	1.456.000.000

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 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla BİST'te işlem gören hisselerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	(%)	30 Eylül 2024	(%)	31 Aralık 2023
Geri Alınan Paylar(*)	0,23	3.364.272	0,6	3.364.272
Diğer	24,77	360.635.728	22,56	360.635.728
BİST'te işlem gören hisse	25	364.000.000	23,16	364.000.000

(*) Ana ortaklar tarafından kontrol edilen şirket.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

15. 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 tavanın 2.000.000.000 TL'ye çıkarılması, kayıtlı sermaye tavan 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 30 Eylül 2024 itibarıyla sermayesi 1.456.000.000 adet hissedenden oluşmaktadır (31 Aralık 2023: 1.456.000.000 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.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kar dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

Birlikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla birlikmiş diğer kapsamlı gelir veya gider detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları	3.954.872.983	3.954.872.983
Aktüeryal kayıp fonu	9.430.483	21.015.137
	3.964.303.466	3.975.888.120

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

a. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Personele ödenecek ücretler	29.728.296	17.349.549
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	13.963.968	8.425.522
	43.692.264	25.775.071

b. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kullanılmayan izin yükümlülüğü	8.706.945	4.940.762
	8.706.945	4.940.762

c. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kıdem tazminatı karşılığı	12.847.602	12.600.598
	12.847.602	12.600.598

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 yükümlüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

16. PAY BAŞINA KAZANÇ

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

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı	1.456.000.000	1.456.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	1.919.691.179	3.407.438.634
Pay başına kazanç	1,318	2,340

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

17. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

a) Hasılat

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Konut ve arsa satışları	1.097.273.752	823.909.395	457.077.979	143.337.010
Otelcilik geliri	1.478.651.171	932.072.424	849.859.953	679.224.907
Kira geliri	434.924.241	455.797.790	56.264.812	209.024.005
Diğer gelirler	62.447.556	117.614.923	14.438.107	46.945.933
Satış iadeler (-)	(16.125.467)	(13.576.945)	(8.887.697)	(920.054)
Satış iskontoları (-)	(12.856.048)	(22.868.312)	(6.859.260)	(10.227.354)
	3.044.315.205	2.292.949.275	1.361.893.894	1.067.384.447

b) Satışların maliyeti

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Satışların maliyeti	817.750.353	218.482.668	325.467.920	8.449.065
Personel Giderleri	384.141.982	308.849.020	150.822.291	169.370.765
Büyükaly tesis maliyetleri	251.190.760	208.678.907	73.812.271	74.262.270
Yiyecek içecek giderleri	226.605.620	151.270.890	109.922.349	82.120.692
Vergi ve harç giderleri	65.383.858	63.112.804	6.437.100	25.323.301
Danışmanlık giderleri	79.095.259	30.720.714	31.099.816	22.806.556
Amortisman ve itfa payları giderleri	152.131.347	210.750.771	107.418.381	156.474.843
Enerji giderleri	63.920.706	62.575.230	30.847.568	30.564.834
İşletme malzemesi giderleri	62.524.503	58.723.791	22.343.963	20.681.056
Aidat Giderleri	30.075.433	36.963.617	4.441.767	18.011.910
Bakım onarım giderleri	19.029.937	19.945.792	3.935.162	7.745.717
Diğer	23.359.407	15.788.829	7.740.712	5.012.963
Sigorta giderleri	4.595.760	6.010.511	155.264	3.862.351
	2.179.804.925	1.391.873.544	874.444.564	624.686.323

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	99.651.899	87.045.859	40.512.391	39.887.177
Genel yönetim giderleri (-)	150.425.792	157.785.408	54.887.660	47.874.018
	250.077.691	244.831.267	95.400.051	87.761.195

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

18. PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (Devamı)

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Personel giderleri	34.899.561	19.078.368	18.566.364	7.730.090
Reklam Giderleri	35.171.182	16.870.602	14.441.381	4.838.717
Danışmanlık giderleri	9.584.856	23.418.154	1.976.456	10.561.463
Ofis giderleri	754.919	857.231	263.046	857.231
Seyahat Giderleri	4.718.094	9.105.266	1.394.804	3.665.819
Diğer	14.523.287	17.716.238	3.870.340	12.233.857
	99.651.899	87.045.859	40.512.391	39.887.177

Genel yönetim giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Nisan - 30 Eylül 2024	1 Nisan - 30 Eylül 2023
Personel giderleri	104.627.382	107.022.331	39.262.760	28.041.498
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	23.951.794	25.273.234	7.725.034	7.214.857
Ulaşım giderleri	7.783.769	1.742.240	3.836.038	155.850
Ofis giderleri	1.995.424	3.892.233	535.692	2.186.243
Vergi resim ve harçlar	42.036	5.358.474	9.684	5.223.009
Amortisman giderleri	2.191	714.438	315	270.789
Diğer	12.023.197	13.782.458	3.518.137	4.781.772
	150.425.793	157.785.408	54.887.660	47.874.018

19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artışları	-	6.014.099.794	-	-
Kambiyo karları	198.823.982	337.588.906	76.122.124	150.880.995
Konusu Kalmayan Karşılıklar	5.671.792	485.663	188.464	67.816
Diğer	154.771.562	484.276.163	73.830.753	10.036.388
	359.267.336	6.836.450.526	150.141.341	160.985.199

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Kambiyo Zararları (-)	163.578.986	323.749.234	62.314.588	70.333.813
Karşılık Giderleri (-)	3.687.799	2.171.941	3.513.528	545.480
Diğer	89.723.921	11.991.141	84.125.390	1.849.021
	256.990.706	337.912.316	149.953.506	72.728.314

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

20. FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

Finansman gelirleri

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Faiz Gelirleri	211.457.648	242.460.067	27.743.554	44.985.160
Diğer	124.667.395	404.523.909	34.213.077	47.445.106
	336.125.043	646.983.976	61.956.631	92.430.266

Finansman giderleri

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Faiz giderleri	43.324.679	86.045.910	2.298.243	22.100.485
Kur farkı gideri	512.204.183	465.234.569	113.636.109	281.692.477
	555.528.862	551.280.479	115.934.352	303.792.962

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları)	(131.045.064)	1.469.952.121	(785.962.714)	293.455.906
	(131.045.064)	1.469.952.121	(785.962.714)	293.455.906

21. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Cari vergi yükümlülüğü/(varlığı), net		
Cari kurumlar vergisi karşılığı	-	-
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar(*)	10.342.256	5.502.474
	10.342.256	5.502.474

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

Ertelenmiş vergi gideri aşağıdakilerden oluşmaktadır:

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023
Cari vergi yükümlülüğü/(varlığı), net		
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gideri	21.137.837	77.388.591
Ara toplam: Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	21.137.837	77.388.591
Diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gideri;		
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kayıp	3.861.551	3.352.431
-Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları Vergi Etkisi		
Toplam kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen	24.999.388	80.741.022

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

21. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

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

Kurumlar Vergisi

Şirket'in bağlı ortaklıklarından Aktay Otel Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Grup'un cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır. Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin bağlı ortaklıkları konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple bu konsolide finansal tablolara yansıtılan vergi yükümlülükleri, konsolidasyon kapsamına alınan tüm şirketler için ayrı ayrı hesaplanmıştır.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır. 2024 yılında uygulanan efektif vergi oranı % 25'dir. (2023: % 20).

Türkiye'de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2023 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı % 25'dir (2023: % 20). Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

Türkiye'de vergi değerlendirmesiyle ilgili kesin ve kati bir mutabakatlaşma prosedürü bulunmamaktadır. Şirketler ilgili yılın hesap kapama dönemini takip eden yılın 1-25 Nisan tarihleri arasında vergi beyannamelerini hazırlamaktadır. Vergi Dairesi tarafından bu beyannameler ve buna baz olan muhasebe kayıtları 5 yıl içerisinde incelenerek değiştirilebilir.

Ertelenmiş Vergi

Ertelenmiş vergi varlıkları veya yükümlülükleri, varlıkların ve borçların finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi, raporlama dönemi sonu itibarıyla yürürlükte olan veya yürürlüğe giren vergi oranları ve vergi mevzuatı dikkate alınarak, vergi varlığının gerçekleşeceği veya yükümlülüğünün ifa edileceği dönemde uygulanması beklenen vergi oranları üzerinden hesaplanır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

21. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Ertelenmiş Vergi (Devamı)

Ertelenmiş vergi varlıkları veya yükümlülükleri, söz konusu geçici farklılıkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapacakları tahmin edilen artış ve azalış oranlarında ilişikteki konsolide finansal tablolara yansıtılmaktadırlar. Ertelenmiş vergi alacağı, gelecek dönemlerde vergi avantajının sağlanmasının olası olduğu durumlarda ayrılır. Bu alaktan artık yararlanılamayacağı anlaşıldığı oranda ilgili aktiften silinir. Ertelenmiş verginin hesaplanmasında yürürlükte olan vergi oranları kullanılmaktadır. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri için uygulanan oran %25 'dir (31 Aralık 2023: %20).

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

Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kullanılabilir zarar üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi	(65.829.209)	(45.610.308)
Varlıkların itfa farkları	(23.734.520)	(28.227.517)
Kıdem tazminatı karşılıkları	(2.398.707)	(2.341.467)
Kısa vadeli borçlanmalar	(1.713.389)	96.574
Kullanılmamış izin karşılıkları	(1.067.825)	(847.899)
Dava karşılıkları	(1.609.049)	(536.662)
Şüpheli ticari alacak karşılıkları	(57.894)	(103.949)
Peşin ödenmiş giderler	(256.406)	360.410
Stoklar	(60.375)	276.531
Diğer	929.437	72.875
Ertelenmiş vergi varlıkları, net	(95.797.937)	(76.861.412)

Maddi duran varlıklara ilişkin yeniden değerlendirme farkları üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi etkisinin önemsiz olması sebebiyle diğer kapsamlı gelir yerine kar veya zarar tablosu üzerinde muhasebeleşmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

22. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	30 Eylül 2024				
	Alacaklar			Borçlar	
	Kısa vadeli ticari	Peşin ödenmiş giderler	Diğer Alacaklar	Kısa vadeli ticari	Kısa Vadeli Ticari Olmayan
Ortaklara Borçlar (*)	-	-	-	-	53.225.200
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler					
Özak Tekstil Konfeksiyon San.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	368.284	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	7.350.444	-	-	22.932.990	-
Yeditepe Emlak Yatırımları A.Ş.	26.640	-	-	-	-
Zyl Gayrimenkul Yatırımları San. Ve Tic.A.Ş.	26.640	-	-	-	-
Oro Enerji San. Ve Tic.A.Ş.	26.640	-	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	-	-	288.420.535	7.023.751	-
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	1.568.465	10.657.597	-	66.885.987	-
Özak Göktürk Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	-	597.149	-
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	-	4.794.805	-
Kamer İnşaat Tic. Ve San. A.Ş.	-	-	-	-	-
Kübrateks Tekstil San.Ve Dış Tic.A.Ş.	11.164	-	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. A.Ş.	-	-	-	443.507	-
	9.009.993	10.657.597	288.420.535	103.046.473	53.225.200

(*) Grup'un gayrimenkul yatırımlarında kullanmak üzere edindiği borçtan oluşmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

22. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2023			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli ticari	Diğer alacaklar	Kısa vadeli Ticari	Diğer
Ortaklara Borçlar	-	-	-	73.244.938
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler				
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	51.676.662	-	36.257.766	-
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	-	-	13.798.575	-
Zyl Gayrimenkul Yatırımları San. Ve Tic.A.Ş.	15.733	-	-	-
Yeditepe Emlak Yatırımları A.Ş.	15.733	-	-	-
Oro Enerji San.ve Tic.A.Ş.	15.733	-	-	-
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	2.057.754	-
Özak Tekstil Konf.San.Ve Tic.A.Ş.	-	-	25.066	-
Özak Göktürk Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	912	-
Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.	-	-	412	-
Özak Global Holding A.Ş.	-	107.868.626	16.415.816	-
	51.723.860	107.868.626	68.556.301	73.244.938

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

22. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler

	1 Ocak - 30 Eylül 2024				
	Hizmet alımları	Hizmet Satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Diğer alım
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler					
İnt-Er Yapı İnşaat Tur.San.Ve Tic.A.Ş.	477.953.735	23.577.756	-	4.497.493	361.027
Akyön Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	41.685.644	22.864.218	-	29.508.703	38.056.898
Özak Global Holding A.Ş.	28.141.555	-	37.058.493	4.677.589	50.509.673
Akyön Özel Güvenlik Ve Koruma Hiz.	1.176.647	-	-	37.361	-
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	-	-	26.924.698
Özak Göktürk Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	-	-	177.206
Özak Tekstil Konf. San. Ve Tic. A.Ş	-	-	-	34.694.265	187.563
Oro Enerji San. Ve Tic.A.Ş.	-	-	-	37.361	-
Kübrateks Tekstil San. Ve Dış Tic.	-	-	-	46.970	-
Yeditepe Emlak Yatırımları A.Ş.	-	-	-	37.361	-
Kamer İnşaat Tic. Ve San. A.Ş.	-	-	-	80.208	-
ZYL Gayrimenkul Yatırımları San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	37.361	-
Özak Göktürk-2 Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	-	-	3.315.895
	548.957.581	46.441.974	37.058.493	73.654.672	119.532.960

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

22. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Temmuz - 30 Eylül 2024				
	Hizmet alımları	Hizmet Satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Diğer alım
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler					
İnt-Er Yapı İnşaat Tur.San.Ve Tic.A.Ş.	170.354.590	23.577.756	-	1.374.008	361.027
Akyön Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	41.064.238	22.864.218	-	7.274.889	38.056.898
Özak Global Holding A.Ş.	18.082.505	-	37.058.493	1.429.029	50.509.673
Akyön Özel Güvenlik Ve Koruma Hiz.	656.618	-	-	11.414	-
Oro Enerji San. Ve Tic.A.Ş.	-	-	-	11.414	-
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapı Site Yönetimi	304.019	-	-	-	26.924.698
Özak Tekstil Konf. San. Ve Tic. A.Ş	-	-	-	10.599.286	187.563
Kübrateks Tekstil San. Ve Diş Tic.A.Ş.	-	-	-	14.349	-
Kamer İnşaat Tic. Ve San. A.Ş.	-	-	-	28.548	-
Özak Göktürk Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	-	-	177.206
Yeditepe Emlak Yatırımları A.Ş.	-	-	-	11.414	-
ZYL Gayrimenkul Yatırımları San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	11.414	-
Özak Göktürk-2 Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	-	-	3.315.895
	230.461.969	46.441.974	37.058.493	20.765.765	119.532.960

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

22. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	<u>1 Ocak - 30 Eylül 2023</u>		
	Hizmet alımları	Hizmet Satışları	Kira geliri
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler			
İnt-Er Yapı İnşaat Tur.San.Ve Tic.A.Ş.	228.576.040	31.250	3.804.087
Akyön Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	31.486.621	2.090.086	19.930.643
Özak Global Holding A.Ş.	29.369.423	-	3.908.229
Akyön Özel Güvenlik Ve Koruma Hiz.	477.196	11.264.562	30.249
Özak Tekstil Konf. San. Ve Tic. A.Ş	103.616	-	29.898.414
Kübrateks Tekstil San. Ve Dış Tic.	-	-	40.477
Kamer İnşaat Tic. Ve San. A.Ş.	-	-	65.242
ZYL Gayrimenkul Yatırımları San. ve Tic. A.Ş.	-	71.456	30.249
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapı Site	22.791.598	3.059.740	-
	312.804.494	16.517.094	57.707.590

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

22. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	<u>1 Temmuz - 30 Eylül 2023</u>		
	Hizmet alımları	Hizmet Satışları	Kira geliri
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler			
İnt-Er Yapı İnşaat Tur.San.Ve Tic.A.Ş.	62.630.109	-	1.298.402
Akyön Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	10.707.451	2.090.086	19.370.019
Özak Global Holding A.Ş.	10.693.597	-	1.302.743
Akyön Özel Güvenlik Ve Koruma Hiz.	161.971	-	6.722
Özak Tekstil Konf. San. Ve Tic. A.Ş	41.758	-	9.966.138
Kübrateks Tekstil San. Ve Dış Tic.	-	-	13.492
Kamer İnşaat Tic. Ve San. A.Ş.	-	-	26.894
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapı Site	22.791.598	3.059.740	-
ZYL Gayrimenkul Yatırımları San. ve Tic. A.Ş.	-	-	30.249
	107.026.484	5.149.826	32.014.659

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

22. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	2.723.313	2.369.854	420.394	552.497
	2.723.313	2.369.854	420.394	552.497

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye Risk Yönetimi

Grup, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir.

Grup'un sermaye yapısı 5. notta açıklanan kredileri de içeren borçlar, ve sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye, yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Grup'un Yönetim Kurulu sermaye yapısını yılda iki kez olmak üzere inceler. Bu incelemeler sırasında Kurul, sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskleri değerlendirir. Grup, Kurul'un yaptığı önerilere dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi, mevcut varlıkların elden mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri, yeni hisse ihracı ve hisselerin geri satın alımı yollarıyla dengede tutmayı amaçlamaktadır.

b) Finansal Risk Faktörleri

Grup faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski ve nakit akımı faiz oranı riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Grup'un risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Grup finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda merkezi bir hazine bölümü tarafından yürütülmektedir. Risk politikalarına ilişkin olarak ise Grup'un hazine bölümü tarafından finansal risk tanımlanır, değerlendirilir ve Grup'un operasyon üniteleri ile birlikte çalışmak suretiyle riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

b.3) *Piyasa riski yönetimi*

b.3.1) *Kur riski yönetimi*

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

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

30 Eylül 2024					
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	İngiliz Sterlini	Avro	GHF
1-Parasal Finansal Varlıklar	956.002.326	11.322.303	1.165.191	13.530.752	-
2-Toplam varlıklar	956.002.326	11.322.303	1.165.191	13.530.752	-
3-Diğer borçlar	(53.456.872)	(8.326.731)	-	(1.400.583)	-
4-Finansal yükümlülükler	(577.191.283)	-	(285.038)	(7.336.873)	-
5-Kısa vadeli yükümlülükler	(630.648.155)	(8.326.731)	(285.038)	(8.737.456)	-
6-Diğer Borçlar	-	-	-	-	-
7-Uzun vadeli yükümlülükler	-	-	-	-	-
8-Toplam yükümlülükler	(630.648.155)	(8.326.731)	(285.038)	(8.737.456)	-
9-Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	325.354.171	2.995.572	880.153	4.793.296	-

31 Aralık 2023					
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	İngiliz Sterlini	İsviçre Frangı	Avro
1-Parasal Finansal Varlıklar	2.140.163.446	43.792.839	365.384	451	25.704.160
2-Toplam varlıklar	2.140.163.446	43.792.839	365.384	451	25.704.160
3-Diğer borçlar	(258.429.541)	(2.431.952)	(271.177)	-	(5.424.095)
4-Finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-
5-Kısa vadeli yükümlülükler	(258.429.541)	(2.431.952)	(271.177)	-	(5.424.095)
6-Diğer Borçlar	(7.484.802)	(254.254)	-	-	-
7-Uzun vadeli yükümlülükler	(7.484.802)	(254.254)	-	-	-
8-Toplam yükümlülükler	(265.914.343)	(2.686.206)	(271.177)	-	(5.424.095)
9-Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	1.874.249.103	41.106.633	94.207	451	20.280.065

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

Kur riskine duyarlılık

Grup, başlıca ABD Doları ve Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Grup'un ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %20'luk oran, üst düzey yöneticilere Grup içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece bilanço tarihlerindeki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin bilanço tarihlerindeki %20'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Bu analiz, dış kaynaklı krediler ile birlikte Grup içindeki yurt dışı faaliyetler için kullanılan, krediyi alan ve de kullanan tarafların fonksiyonel para birimi dışındaki kredilerini kapsamaktadır. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artış ifade eder.

	30 Eylül 2024	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değerlenmesi halinde	20.442.382	(20.442.382)
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü finansal yatırımlar	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	20.442.382	(20.442.382)
Avro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi halinde	-	-
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	36.593.356	(36.593.356)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	36.593.356	(36.593.356)
İngiliz Sterlini'nin TL karşısında %20 değerlenmesi halinde	-	-
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	8.035.093	(8.035.093)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	8.035.093	(8.035.093)
Toplam (3+6+9)	65.070.831	(65.070.831)

	31 Aralık 2023	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü finansal yatırımlar	242.021.056	(242.021.056)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	242.021.056	(242.021.056)
Avro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	132.120.160	(132.120.160)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	132.120.160	(132.120.160)
İngiliz Sterlini'nin TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	705.453	(705.453)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	705.453	(705.453)
Toplam (3+6+9)	374.846.669	(374.846.669)

25. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	2.478.224.163	4.431.149.485
Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler.			
Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	45.388.774.768	44.008.174.898
İştirakler	Md. 24 / (b)	466.011.882	466.011.882
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		2.695.584.055	3.483.331.710
Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3 / (p)	51.028.594.868	52.388.667.975
Finansal borçlar	Md. 31	527.400.628	2.704.792.402
Diğer Finansal Yükümlülükler	Md. 31	-	-
Finansal kiralama borçları	Md. 31	-	-
İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 31	-	-
Özkaynaklar	Md. 23 / (f)	49.493.511.888	47.608.421.131
Diğer kaynaklar	Md. 31	1.007.682.352	2.075.454.442
Toplam kaynaklar	Md. 3 / (p)	51.028.594.868	52.388.667.975

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tabloana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24 / (b)	-	-
A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md. 24 / (b)	669.097.262	775.658.475
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24 / (d)	874.541.308	927.362.430
B1. Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24 / (d)	-	-
B2. Atıl tutulan arsa / araziler	Md. 24 / (c)	-	-
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24 / (d)	-	-
C2.İşletmeci şirkete iştirak	Md. 28 / 1(a)	466.011.882	466.011.882
J.Gayrinakdi krediler	Md. 31	561.575.406	568.659.894
K.Üzerinde proje geliştirilecek. Mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / e	-	-
L.Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22 / (1)	809.678.953	753.227.662

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023	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)	89%	84%	%51 en az
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24 / (b)	6%	9%	%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%	0%	%20 en fazla
6.İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28 / 1(a)	1%	1%	%10 en fazla
7.Borçlanma Sınırı	Md. 31	2%	7%	%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)	2%	1%	%10 en fazla

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Ek DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

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

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

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