

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

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

# 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 - 51

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

## 30 EYLÜL 2022 VE 31 ARALIK 2021 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

VARLIKLAR	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>4.086.158.509</b>	<b>2.953.248.448</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.410.768.385	832.355.013
Finansal yatırımlar	11	1.205.866.313	448.213.014
Ticari alacaklar		147.736.615	53.462.909
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	24	6.417.123	9.329.064
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	141.319.492	44.133.845
Diğer alacaklar		20.528.667	9.335.722
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	20.528.667	9.335.722
Stoklar	8	1.073.201.163	1.379.102.740
Peşin ödenmiş giderler		120.537.988	75.146.212
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	24	48.104.953	14.505.310
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	72.433.035	60.640.902
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	23	3.527.447	3.434.695
Türev Araçlar		-	3.953.442
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar	11	-	3.953.442
Diğer dönen varlıklar	10	103.991.931	148.244.701
<b>Duran varlıklar</b>		<b>11.266.418.528</b>	<b>6.109.777.511</b>
Ticari alacaklar		11.729.205	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	11.729.205	-
Finansal yatırımlar	11	420.735	420.735
Stoklar	8	-	120.577.035
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	7.821.627.570	3.909.403.000
Maddi duran varlıklar	13	3.391.366.138	1.994.591.263
Maddi olmayan duran varlıklar		16.791.914	19.746.445
- Şerefiye	14	3.796.513	5.390.427
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar		12.995.401	14.356.018
Peşin ödenmiş giderler		996.118	993.908
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	996.118	993.908
Ertelenmiş vergi varlığı	23	7.326.550	575.949
Diğer duran varlıklar	10	16.160.298	63.469.176
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>15.352.577.037</b>	<b>9.063.025.959</b>

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

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

## 30 EYLÜL 2022 VE 31 ARALIK 2021 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

KAYNAKLAR	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>1.334.790.396</b>	<b>1.281.866.931</b>
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	430.482.530	199.988.981
Riskten korunma amaçlı türev yükümlülükler		5.363.329	-
Ticari borçlar		409.405.229	81.122.178
- İlişkili taraflara ticari borçlar	24	7.516.199	6.724.472
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	401.889.030	74.397.706
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	17	12.172.993	4.033.369
Diğer borçlar		67.412.450	291.611.869
- İlişkili taraflara diğer borçlar	24	31.365.587	255.353.601
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	36.046.863	36.258.268
Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler		404.281.279	700.436.088
- Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	9	404.281.279	700.436.088
Kısa vadeli karşılıklar		5.672.586	4.674.446
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	17	2.422.803	1.424.663
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	3.249.783	3.249.783
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>713.890.346</b>	<b>1.056.068.760</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	5	498.355.061	397.788.484
Ticari borçlar		204.494.270	655.166.580
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	204.494.270	655.166.580
Diğer borçlar		4.861.201	2.616.773
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	4.861.201	2.616.773
Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler		4.431.341	154.811
- Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	9	4.431.341	154.811
Uzun vadeli karşılıklar		1.748.473	342.112
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	17	1.748.473	342.112
<b>Özkaynaklar</b>		<b>13.303.896.295</b>	<b>6.725.090.268</b>
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>		<b>13.304.444.169</b>	<b>6.725.636.425</b>
Ödenmiş sermaye	16	728.000.000	364.000.000
Paylara ilişkin primler		146.712.969	146.712.969
Geri alınmış paylar		(3.364.272)	(3.364.272)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		3.360.682.805	1.957.326.339
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	16	3.362.152.244	1.963.258.354
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	16	(1.469.439)	(5.932.015)
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		87.850.298	41.243.984
Geçmiş yıllar karları		3.809.111.091	1.695.822.705
Net dönem karı		5.175.451.278	2.523.894.700
<b>Kontrol gücü olmayan paylar</b>		<b>(547.874)</b>	<b>(546.157)</b>
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>15.352.577.037</b>	<b>9.063.025.959</b>

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

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

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 VE 2021 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2022	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2021	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2022	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2021
<b>Kar veya zarar kısmı</b>					
Hasılat	19	2.606.539.684	908.428.451	993.105.103	344.756.953
Satışların maliyeti	19	(1.335.161.899)	(539.310.745)	(502.415.971)	(164.136.927)
<b>Brüt kar</b>		<b>1.271.377.785</b>	<b>369.117.706</b>	<b>490.689.132</b>	<b>180.620.026</b>
Genel yönetim giderleri (-)	20	(38.171.175)	(16.948.555)	(15.587.599)	(4.381.684)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	20	(39.882.998)	(23.098.040)	(15.641.815)	(14.745.687)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	3.801.676.892	111.234.830	3.762.855.392	26.566.484
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(92.758.764)	(106.678.241)	(24.074.294)	(48.900.345)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>4.902.241.740</b>	<b>333.627.700</b>	<b>4.198.240.816</b>	<b>139.158.794</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		24.938.195	-	18.646.566	-
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı</b>		<b>4.927.179.935</b>	<b>333.627.700</b>	<b>4.216.887.382</b>	<b>139.158.794</b>
Finansman gelirleri	22	411.973.412	62.209.681	95.736.530	8.867.834
Finansman giderleri (-)	22	(168.934.438)	(72.418.587)	(65.489.872)	(23.565.192)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>		<b>5.170.218.909</b>	<b>323.418.794</b>	<b>4.247.134.040</b>	<b>124.461.436</b>
- Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	23	6.750.601	264.630	913.597	(221.138)
<b>Net dönem karı</b>		<b>5.176.969.510</b>	<b>323.683.424</b>	<b>4.248.047.637</b>	<b>124.240.298</b>
<b>Dönem karının dağılımı</b>					
Ana ortaklık payları		5.175.451.278	323.982.972	4.246.992.134	122.231.823
Kontrol gücü olmayan paylar		1.518.232	(299.548)	1.055.503	2.008.475
<b>Net dönem karı</b>		<b>5.176.969.510</b>	<b>323.683.424</b>	<b>4.248.047.637</b>	<b>124.240.298</b>
<b>Pay başına kazanç</b>	<b>18</b>	<b>8,036</b>	<b>0,890</b>	<b>6,594</b>	<b>0,336</b>
<b>Diğer kapsamlı gelir:</b>					
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>					
Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	13	1.398.893.890	-	1.398.893.890	-
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları), vergi sonrası		4.462.576	(2.573.359)	(469.201)	79.076
<b>Diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler</b>					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları), vergi etkisi	23	(892.515)	514.672	93.840	(15.815)
<b>Diğer kapsamlı gelir</b>		<b>1.402.463.951</b>	<b>(2.058.687)</b>	<b>1.398.518.529</b>	<b>63.261</b>
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		<b>6.579.433.461</b>	<b>321.624.737</b>	<b>5.646.566.166</b>	<b>124.303.559</b>
<b>Toplam kapsamlı gelirin dağılımı</b>					
Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım		6.579.435.178	321.801.744	5.646.309.444	122.298.849
Kontrol gücü olmayan paylar		(1.717)	(177.007)	256.722	2.004.710
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		<b>6.579.433.461</b>	<b>321.624.737</b>	<b>5.646.566.166</b>	<b>124.303.559</b>

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

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

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 VE 2021 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Geri alınmış paylar	Paylara ilişkin primler	<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler</i>		<i>Birikmiş Karlar</i>		Net dönem karı/(zararı)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
				Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları				
<b>1 Ocak 2021</b>	<b>364.000.000</b>	<b>(3.364.272)</b>	<b>146.712.969</b>	<b>1.252.993.266</b>	<b>(3.313.124)</b>	<b>41.243.984</b>	<b>1.078.281.691</b>	<b>617.541.014</b>	<b>3.494.095.528</b>	<b>371.742</b>	<b>3.494.467.270</b>
Transferler	-	-	-	-	-	-	617.541.014	(617.541.014)	-	-	-
Dönem karı / (zararı)	-	-	-	-	-	-	-	323.982.972	323.982.972	(299.548)	323.683.424
Diğer kapsamlı gelir / (gider)	-	-	-	-	(2.573.359)	-	-	-	(2.573.359)	122.541	(2.450.818)
<b>30 Eylül 2021</b>	<b>364.000.000</b>	<b>(3.364.272)</b>	<b>146.712.969</b>	<b>1.252.993.266</b>	<b>(5.886.483)</b>	<b>41.243.984</b>	<b>1.695.822.705</b>	<b>323.982.972</b>	<b>3.815.505.141</b>	<b>194.735</b>	<b>3.815.699.876</b>
<b>1 Ocak 2022</b>	<b>364.000.000</b>	<b>(3.364.272)</b>	<b>146.712.969</b>	<b>1.963.258.354</b>	<b>(5.932.015)</b>	<b>41.243.984</b>	<b>1.695.822.705</b>	<b>2.523.894.700</b>	<b>6.725.636.425</b>	<b>(546.157)</b>	<b>6.725.090.268</b>
Transferler	364.000.000	-	-	-	-	46.606.314	2.113.288.386	(2.523.894.700)	-	-	-
Dönem karı / (zararı)	-	-	-	-	-	-	-	5.175.451.278	5.175.451.278	1.518.232	5.176.969.510
Diğer kapsamlı gelir / (gider)	-	-	-	1.398.893.890	4.462.576	-	-	-	1.403.356.466	(1.519.949)	1.401.836.517
<b>30 Eylül 2022</b>	<b>728.000.000</b>	<b>(3.364.272)</b>	<b>146.712.969</b>	<b>3.362.152.244</b>	<b>(1.469.439)</b>	<b>87.850.298</b>	<b>3.809.111.091</b>	<b>5.175.451.278</b>	<b>13.304.444.169</b>	<b>(547.874)</b>	<b>13.303.896.295</b>

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

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

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 VE 2021 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot referansları	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021
<b>A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>		<b>583.299.123</b>	<b>362.503.399</b>
<b>Dönem karı</b>		<b>5.176.969.510</b>	<b>323.683.424</b>
<b>Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>		<b>(3.723.440.640)</b>	<b>13.030.933</b>
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	19-20	30.611.234	21.935.508
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		8.080.290	(803.659)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	102.473.190	27.529.132
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	6	732.305	(370.541)
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer kayıpları/(kazançları) ile ilgili düzeltmeler	22	(154.297.490)	(27.995.289)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	5	12.464.223	(10.453.450)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	12	(3.718.347.706)	-
Vergi gideri / geliri ile ilgili düzeltmeler		(6.750.601)	(62.682)
Kar (Zarar) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		1.593.915	3.251.914
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>(867.403.833)</b>	<b>26.576.100</b>
Ticari alacaklardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		(106.735.216)	(717.482)
Stoklardaki azalışlar / (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		426.478.612	204.040.483
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler		(559.064.324)	14.730.684
Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(122.389.259)	(330.899.996)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(213.815.367)	(5.698.378)
Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış/(azalış)		(291.878.279)	145.120.789
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>586.125.037</b>	<b>363.290.457</b>
Vergi ödemeleri		(92.752)	47.921
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(2.733.162)	(834.979)
<b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>		<b>(209.699.176)</b>	<b>1.091.438</b>
Alınan faiz	22	11.309.288	17.575.548
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(27.274.828)	(16.610.115)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satımından kaynaklanan nakit girişleri		143.226	126.005
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklı nakit çıkışları	12	(193.876.862)	-
<b>C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>		<b>204.813.425</b>	<b>(204.093.133)</b>
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	400.000.000	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(81.404.097)	(158.988.453)
Ödenen faiz	22	(113.782.478)	(45.104.680)
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ) (A+B+C)</b>		<b>578.413.372</b>	<b>159.501.704</b>
<b>D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>		<b>832.355.013</b>	<b>555.210.888</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)</b>		<b>1.410.768.385</b>	<b>714.712.592</b>

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

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

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., bağlı ortaklıkları ve müşterek faaliyetinin ("Grup") personel sayısı detayı şu şekildedir: 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 54 (31 Aralık 2021: 59), Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'nin personel sayısı 635 (31 Aralık 2021: 347) ve Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı'nın personel sayısı 112 'dir (31 Aralık 2021: 141).

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

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

#### **Bağlı ortaklıklar:**

Şirket'in bağlı ortaklıklarının detayı aşağıda verilmektedir:

	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)	
			30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. (*)	Otelcilik	İstanbul	95,00	95,00
Büyükyalı Otel İşletmeciliği (**)	Otelcilik	İstanbul	60,00	60,00
Büyükyalı Tesis Yönetimi (***)	Tesis yönetimi	İstanbul	63,00	63,00

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

(\*\*) Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş. ("Büyükyalı") 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.

(\*\*\*) Büyükyalı Tesis Yönetimi A.Ş. ("Büyükyalı Tesis") 27 Mayıs 2020 tarihinde Büyükyalı projesinde oluşan konut sitelerinin yönetimini sağlamak amacıyla kurulmuştur.



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

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

#### *Müşterek faaliyet:*

Grup'un müşterek faaliyetinin detayı aşağıda verilmektedir:

	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)	
			30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	%60	%60

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

#### Finansal tabloların onaylanması:

Konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 8 Kasım 2022 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

### 2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

#### TFRS'lere Uygunluk Beyanı

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

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

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

İşletmeler, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakla serbesttir. Grup bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir. Ara dönem özet konsolide finansal tablolar yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri içermez ve Grup'un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık finansal tablolarıyla birlikte okunması gerekir.

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

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

##### Kullanılan para birimi

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

##### Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

##### Konsolidasyona ilişkin esaslar

Şirket'in bağlı ortaklıklarının ve müşterek faaliyetinin 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

<b>Bağlı Ortaklıklar</b>	<b>Ana faaliyeti</b>	<b>Kuruluş ve faaliyet yeri</b>	<b>Sahiplik oranı (%)</b>
Aktay Otel	Otelcilik	İstanbul	95,00
Büyükyalı	Otelcilik	İstanbul	60,00
Büyükyalı Tesis	Tesis yönetimi	İstanbul	63,00
<b>Müşterek faaliyetler</b>	<b>Ana faaliyeti</b>	<b>Kuruluş ve faaliyet yeri</b>	<b>Sahiplik oranı (%)</b>
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	60,00

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

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

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

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

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

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

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

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

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

#### Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

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

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

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

#### 2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

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

#### 2.3 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

#### 2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Grup, 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

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

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

##### a. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 ‘daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2 (1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir);** Bu Faz 2 değişiklikleri, bir gösterge faiz oranının alternatifiyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan hususları ele almaktadır. Faz 2 değişiklikleri, IBOR reformundan doğrudan etkilenen riskten korunma ilişkilerine belirli TMS 39 ve TFRS 9 riskten korunma muhasebesi gerekliliklerinin uygulanmasında geçici ek kolaylıklar sağlar.
- **TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri’nde yapılan değişiklikler - TFRS 9’un uygulanmasının ertelenmesi (1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir);** Bu değişiklikler TFRS 17’nin uygulanma tarihini 2 yıl süreyle erteleyerek 1 Ocak 2023’e ertelemiştir. Bu değişiklikler, TFRS 4’teki TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanmasına ilişkin geçici muafiyetin belirlenmiş tarihini 1 Ocak 2023’e ertelemiştir.
- **TFRS 16 ‘Kiralamalar’ - COVID 19 kira imtiyazları kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler (1 Nisan 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte);** COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Mayıs 2020’de, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. 31 Mart 2021 tarihinde, UMSK kolaylaştırıcı uygulamanın tarihini 30 Haziran 2021’den 30 Haziran 2022’ye uzatmak için ilave bir değişiklik yayınlamıştır. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.
- **TFRS 3, TMS 16, TMS 37’de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16’da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
  - **TFRS 3 ‘İşletme Birleşmeleri’nde yapılan değişiklikler;** bu değişiklik işletme birleşmeleri için muhasebeleştirme hükümlerini değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve’ye yapılan bir referansı güncellemektedir.
  - **TMS 16 ‘Maddi Duran Varlıklar’ da yapılan değişiklikler;** bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.

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

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

- **TMS 37, ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ da yapılan değişiklikler;** bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken şirketin hangi maliyetleri dahil edeceğini belirtir.

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

#### b. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

- **TMS 1, “Finansal Tabloların Sunuluşu” standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği;** yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerine ertelenmiştir. TMS 1, "Finansal Tabloların Sunuluşu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'de bir yükümlülüğün “ödenmesi”nin neyi ifade ettiğini açıklığa kavuşturmuştur.
- **TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8’deki dar kapsamlı değişiklikler;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.
- **TMS 12, Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.
- **TFRS 17, ‘Sigorta Sözleşmeleri’, Aralık 2021’de değiştirildiği şekliyle;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

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

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

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.5 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

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

#### 2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

##### Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Binaların gerçeğe uygun değer tespitleri

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

##### Ertelenmiş Vergi

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

##### Dava karşılıkları

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

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

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

##### Borçlanma maliyetleri

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

#### 2.7 İşletmenin sürekliliği

İlişkide sunulan konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre düzenlenmiştir.

#### 2.8 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırılmalı sunulmuştur.

### 3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Grup, TFRS 8'i 1 Ocak 2009'dan itibaren uygulamaya başlamış olup, Grup'un faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili merci tarafından düzenli olarak gözden geçirilen iç raporlara dayanarak faaliyet bölümleri 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-otelcilik ve gayrimenkul yatırım ortaklığı. Grup'un faaliyet bölümlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

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

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

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



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

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

1 Ocak - 30 Eylül 2021				
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı				
Hasılat	838.072.541	128.725.647	(58.369.737)	908.428.451
Satışların maliyeti (-)	(452.487.219)	(121.777.194)	34.953.668	(539.310.745)
<b>Brüt kar</b>	<b>385.585.322</b>	<b>6.948.453</b>	<b>(23.416.069)</b>	<b>369.117.706</b>
Genel yönetim giderleri (-)	(13.110.921)	(3.837.634)	-	(16.948.555)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(16.823.049)	(6.274.991)	-	(23.098.040)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler/(giderler),net	5.565.108	(1.028.827)	20.308	4.556.589
<b>Esas faaliyet karı</b>	<b>361.216.460</b>	<b>(4.192.999)</b>	<b>(23.395.761)</b>	<b>333.627.700</b>
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı</b>	<b>361.216.460</b>	<b>(4.192.999)</b>	<b>(23.395.761)</b>	<b>333.627.700</b>
Finansman gelirleri/giderleri, net	(7.102.296)	(3.086.302)	(20.308)	(10.208.906)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>	<b>354.114.164</b>	<b>(7.279.301)</b>	<b>(23.416.069)</b>	<b>323.418.794</b>
Vergi Geliri	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	(250.042)	514.672	264.630
<b>Dönem karı / (zararı)</b>	<b>354.114.164</b>	<b>(7.529.343)</b>	<b>(22.901.397)</b>	<b>323.683.424</b>
1 Temmuz - 30 Eylül 2021				
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı				
Hasılat	264.034.408	99.797.774	(19.075.229)	344.756.953
Satışların maliyeti (-)	(120.439.606)	(55.658.273)	11.960.952	(164.136.927)
<b>Brüt kar</b>	<b>143.594.802</b>	<b>44.139.501</b>	<b>(7.114.277)</b>	<b>180.620.026</b>
Genel yönetim giderleri (-)	(3.191.318)	(1.190.366)	-	(4.381.684)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(11.615.592)	(3.130.095)	-	(14.745.687)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler/(giderler),net	(23.201.480)	847.311	20.308	(22.333.861)
<b>Esas faaliyet karı</b>	<b>105.586.412</b>	<b>40.666.351</b>	<b>(7.093.969)</b>	<b>139.158.794</b>
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı</b>	<b>105.586.412</b>	<b>40.666.351</b>	<b>(7.093.969)</b>	<b>139.158.794</b>
Finansman gelirleri/giderleri, net	(13.131.911)	(1.545.139)	(20.308)	(14.697.358)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>	<b>92.454.501</b>	<b>39.121.212</b>	<b>(7.114.277)</b>	<b>124.461.436</b>
Vergi Geliri	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	(205.323)	(15.815)	(221.138)
<b>Dönem karı / (zararı)</b>	<b>92.454.501</b>	<b>38.915.889</b>	<b>(7.130.092)</b>	<b>124.240.298</b>

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

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

Varlıklar	30 Eylül 2022			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
Dönen varlıklar	3.765.869.300	296.832.276	23.456.933	4.086.158.509
Cari olmayan / Duran varlıklar	11.751.923.680	118.816.267	(604.321.419)	11.266.418.528
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>15.517.792.980</b>	<b>415.648.543</b>	<b>(580.864.486)</b>	<b>15.352.577.037</b>

Kaynaklar	30 Eylül 2022			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
Kısa vadeli yükümlülükler	983.291.026	352.983.359	(1.483.989)	1.334.790.396
Uzun vadeli yükümlülükler	620.509.080	93.381.270	(4)	713.890.346
Özkaynaklar	13.913.992.874	(30.716.086)	(579.380.493)	13.303.896.295
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>15.517.792.980</b>	<b>415.648.543</b>	<b>(580.864.486)</b>	<b>15.352.577.037</b>

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

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

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

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kasa	328.813	101.965
Bankadaki nakit	1.400.401.727	831.279.429
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	1.319.678.626	802.351.651
- Vadesiz mevduatlar	80.723.102	28.927.778
Diğer hazır değerler	10.037.844	973.619

#### Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar

1.410.768.385

832.355.013

Bloke mevduatlar

-

-

#### Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar

1.410.768.385

832.355.013

Vadeli mevduatların döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	Faiz oranı (%)	30 Eylül 2022
Avro	1,25-3,00	665.370.634
Türk Lirası	11,4-19,00	346.219.336
ABD Doları	0,50-3,85	308.088.656
		<b>1.319.678.626</b>

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2021
Avro	0,10-1,00	611.714.181
Türk Lirası	6,50-18,00	11.933.960
İngiliz Sterlini	0,50	140.288.267
ABD Doları	0,30-0,90	38.415.243
		<b>802.351.651</b>

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların faiz oranları sabittir ve vade süreleri 1 gün arasındadır (31 Aralık 2021: 3 ile 35 gün).

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

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 5. FİNANSAL BORÇLAR

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	430.482.530	199.988.981
Uzun vadeli borçlanmalar	498.355.061	397.788.484
	<b>928.837.591</b>	<b>597.777.465</b>

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

Finansal borçlar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Banka kredileri	928.837.591	597.777.465
	<b>928.837.591</b>	<b>597.777.465</b>

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
1 yıl içerisinde ödenecek	430.482.530	199.988.981
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	291.776.586	144.090.613
2 - 5 yıl içerisinde ödenecek	206.578.475	253.697.871
	<b>928.837.591</b>	<b>597.777.465</b>

	2022	2021
1 Ocak	597.777.465	591.655.456
Alınan finansal borçlar	400.000.000	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(81.404.097)	(158.988.453)
Kur farkı geliri/gideri	12.464.223	(10.453.450)
<b>30 Eylül</b>	<b>928.837.591</b>	<b>422.213.553</b>

Banka kredilerinin döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	Faiz oranı (%)	30 Eylül 2022	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	7,5-18,50	427.961.892	498.355.061
Avro	2,5	2.520.638	-
		<b>430.482.530</b>	<b>498.355.061</b>

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

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 5. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

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

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

### 6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

#### a) İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar:

##### Kısa vadeli ticari alacaklar:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Ticari alacaklar	134.961.418	36.780.076
Kısa vadeli ticari alacaklar senetleri	12.083.168	2.068.954
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(5.725.094)	(4.992.789)
Alınan çekler	-	10.277.604
	<b>141.319.492</b>	<b>44.133.845</b>

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

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021
Açılış bakiyesi	(4.992.789)	(4.699.766)
Dönem içi (artış)/azalış (Not 21)	(732.305)	370.541
<b>Kapanış bakiyesi</b>	<b>(5.725.094)</b>	<b>(4.329.225)</b>
<b>Uzun vadeli ticari alacaklar</b>	<b>30 Eylül 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Alacak senetleri	11.729.205	-
<b>Kapanış bakiyesi</b>	<b>11.729.205</b>	<b>-</b>

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

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

#### b) İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar:

##### Kısa vadeli borçlar:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Ticari borçlar (*)	348.523.519	70.662.752
Gider tahakkukları (**)	52.210.907	3.610.360
Borç senetleri	1.167.338	273.794
Ticari borçlar reeskontu (-)	(12.734)	(149.200)
	<b>401.889.030</b>	<b>74.397.706</b>

(\*) Grup'un Göktürk ve Büyükyalı Projesi'ndeki hakkeş ödemeleri yaptığı taşeron firmalarına ait borçlardan oluşmaktadır.

(\*\*) Gider tahakkukları, Grup'un otel işletmesi ile alakalı turizm acentelerine olan iskonto tahakkuklarından oluşmaktadır.

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

##### Uzun vadeli borçlar:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Ticari borçlar (***)	204.494.270	655.166.580
	<b>204.494.270</b>	<b>655.166.580</b>

(\*\*\*) Ticari borçların 204.494.270 TL'lik kısmı Büyükyalı Projesi kısmi geçici kabul sonrasında oluşan arsa satışı karşılığı asgari şirket payından oluşmaktadır.

### 7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

#### a) İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar:

Kısa vadeli diğer alacaklar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Vergi dairesinden alacaklar (*)	17.459.390	6.296.913
Verilen depozito ve teminatlar	1.207.895	909.638
Diğer	1.861.382	2.129.171
	<b>20.528.667</b>	<b>9.335.722</b>

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

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

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

#### b) İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Alınan depozito ve teminatlar (**)	30.931.683	28.978.316
Ödenecek vergiler (***)	4.938.567	6.564.196
Diğer	176.613	715.756
	<b>36.046.863</b>	<b>36.258.268</b>

(\*\*) 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 2022	31 Aralık 2021
Alınan depozito ve teminatlar	4.861.201	2.616.773
	<b>4.861.201</b>	<b>2.616.773</b>

### 8. STOKLAR

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Tamamlanan proje stokları (**)	10.918.642	4.085.251
Devam eden proje stokları (*)	1.050.318.148	1.372.861.243
- Büyükyalı Projesi	927.710.855	1.070.352.505
- Göktürk Projesi 1	-	302.508.738
- Göktürk Projesi 2	122.607.293	302.508.738
Turizm faaliyetleri ile ilgili stoklar	11.964.373	2.156.246
<b>Kısa vadeli stoklar</b>	<b>1.073.201.163</b>	<b>1.379.102.740</b>
Devam eden uzun vadeli proje stokları (*)	-	120.577.035
<b>Uzun vadeli stoklar</b>	<b>-</b>	<b>120.577.035</b>

(\*) Grup'un portföyünde bulunan 10.025.591 TL tutarındaki Özak Göktürk 1 projesi ve 893.051 TL tutarındaki Bayrampaşa-Hayattepe projelerindeki henüz satışı yapılmamış konut stoklarıdır.

(\*\*) Grup'un portföyünde bulunan Göktürk Projesi arsa ile devam eden proje maliyetleri ve Büyükyalı Projesi'ne ait teslim hazır bağımsız bölümler ile inşaatı devam eden proje maliyetleridir.

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

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Verilen sipariş avansları (*)	64.535.178	12.927.833
Taşeronlara verilen avanslar	4.934.551	45.200.789
Gelecek aylara ait giderler	2.963.306	2.512.280
	<b>72.433.035</b>	<b>60.640.902</b>

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Gelecek yıllara ait giderler	996.118	993.908
	<b>996.118</b>	<b>993.908</b>

(\*) 30 Eylül 2022 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 2022	31 Aralık 2021
Alınan sipariş avansları (**)	386.453.643	626.981.509
Gelecek aylara ait gelirler (***)	17.827.636	73.454.579
	<b>404.281.279</b>	<b>700.436.088</b>

(\*\*) 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla alınan sipariş avansları esas olarak, turizm acentalarından alınan avanslar ile Büyükyalı İstanbul Projesi ve Göktürk Projesi için alınan avans tutarlarına aittir.

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

Uzun vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Alınan sipariş avansları (****)	4.101.030	-
Gelecek aylara ait gelirler (*****)	330.311	154.811
	<b>4.431.341</b>	<b>154.811</b>

(\*\*\*\*) Uzun vadeli alınan sipariş avanslarının büyük kısmı ön satışları başlamış olan Göktürk projesine aittir.

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



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

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 10. DİĞER VARLIKLAR

DİĞER DÖNEN VARLIKLAR	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Devreden Katma Değer Vergisi (“KDV”)	103.882.294	148.212.582
İş avansları	109.637	32.119
	<b>103.991.931</b>	<b>148.244.701</b>
DİĞER DURAN VARLIKLAR	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Devreden KDV	16.160.298	63.469.176
	<b>16.160.298</b>	<b>63.469.176</b>

### 11. FİNANSAL YATIRIMLAR

Bağlı ortaklıklar	Hisse Oranı (%)	30 Eylül 2022	Hisse Oranı (%)	31 Aralık 2021
Detuyap A.Ş.	22,22	12.497	22,22	12.497
Betuyab A.Ş.	2,04	408.238	2,04	408.238
		<b>420.735</b>		<b>420.735</b>

Şirket’in 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihli kira sertifikaları ve yatırım fonlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Türev varlıklar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Riskten korunma amaçlı türev araçlar (*)	-	3.953.442
	-	<b>3.953.442</b>

Finansal Yatırım	Maliyet	Değer Değişimi	Gerçeğe Uygun Makul Değer	30 Eylül 2022
Yatırım fonları	226.393.666	118.599.161	344.992.827	344.992.827
Bono	299.999.985	-	299.999.985	299.999.985
Kira sertifikaları	120.964.743	119.649.833	240.614.576	240.614.576
Eurobond	140.908.290	8.117.640	149.025.930	149.025.930
Kur korumalı mevduat (“KKM”)	171.232.995	-	171.232.995	171.232.995
				<b>1.205.866.313</b>

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

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 11. FİNANSAL YATIRIMLAR (Devamı)

Finansal Yatırım	Maliyet	Değer Değişimi	Gerçeğe Uygun Makul Değer	31 Aralık 2021
Yatırım fonları	174.271.759	99.462.845	273.734.604	273.734.604
Kira sertifikaları	174.478.410	-	174.478.411	174.478.410
				<b>448.213.014</b>

### 12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
<b>1 Ocak 2022</b>	<b>1.567.812.200</b>	<b>2.341.590.800</b>	<b>3.909.403.000</b>
Makul değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç	1.608.051.770	2.110.295.936	3.718.347.706
İlaveler	-	193.876.864	193.876.864
<b>30 Eylül 2022</b>	<b>3.175.863.970</b>	<b>4.645.763.600</b>	<b>7.821.627.570</b>
<b>1 Ocak 2021</b>	<b>614.135.500</b>	<b>1.245.572.758</b>	<b>1.859.708.258</b>
İlaveler	-	-	-
<b>30 Eylül 2021</b>	<b>614.135.500</b>	<b>1.245.572.758</b>	<b>1.859.708.258</b>

Grup'un 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, 27-30 Eylül 2022 tarihli ekspertiz raporu değerlerini ve bu tarihten 30 Eylül 2022 tarihine kadar yatırım amaçlı gayrimenkuller için yapılmış harcamaları içermektedir. Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme şirkettir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlendirilmede, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri dikkate alınmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirme raporlarında seviye değişikliği bulunmamaktadır.

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri ve gerçeğe uygun değer seviyeleri aşağıda sunulmuş olup mevcut dönemde seviyeler arasında herhangi bir geçiş olmamıştır.

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

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

	Kullanılan yöntem	Seviye	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	3	1.361.000.000	552.600.000
İkitelli Bina (34 Portall Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	1.677.250.000	882.762.500
Bodrum Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	1.209.223.000	602.880.000
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	818.340.000	405.078.300
Bayrampaşa Bina	Pazar Yaklaşımı	3	578.415.000	385.610.000
Balmumcu Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	567.750.000	307.243.200
Aydın Didim Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	498.109.000	225.981.000
Göktürk-201 Ada 1 Parsel	Pazar Yaklaşımı	2	428.100.000	208.101.000
Bağcılar Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	242.356.970	110.913.000
Büyükyalı Ofis	Pazar Yaklaşımı	2	210.758.600	115.540.000
Antalya Demre Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	189.825.000	91.900.000
Göktürk-198 Ada 1 Parsel	Pazar Yaklaşımı	2	40.500.000	20.794.000
			<b>7.821.627.570</b>	<b>3.909.403.000</b>

Grup, 301.678.573 TL tutarındaki kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralanen yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir (30 Eylül 2021: 62.241.099 TL). Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 34.480.573 TL'dir (30 Eylül 2021: 17.943.659 TL).

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

#### İkitelli Bina (34 Portall Plaza)

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

27 Eylül 2022 tarihli değerlendirme raporuna göre, emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazların değeri belirlenirken satılık atölye ve kiralık atölye/depo emsalleri araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan söz konusu taşınmazlara benzer nitelikte ve büyüklükte atölye emsallerinin birim satış fiyatlarının 25.926-38.667 TL aralığındadır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, binanın birim satış değeri 19.000 TL/m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiş, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri yaklaşık 1.677.250.000 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 Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından taşınmazların nihai değerini belirlemek için emsal değer kabul edilmiştir.

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

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

#### Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)

Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3394 Ada 1 no'lu parselde yer alan Bulvar 216 projesindeki Bulvar 216 AVM içerisinde yer alan 38 adet dükkân, 3 adet asma katlı dükkân ve 2 adet özel otopark olmak üzere 43 adet bağımsız bölümdür. Bölüm için Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 27 Eylül 2022 tarihinde yapılan değerlendirme raporunda gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yöntemle göre söz konusu taşınmazın değeri gelir indirgeme yöntemine göre 1.361.000.000 TL olarak belirlenmiştir. Bağımsız bölümler ile alakalı uzun vadeli kira sözleşmelerinin yapılmış olması ve AVM'nin hâlihazırda açılmış olmasından ötürü gerçeğe uygun değer olarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi sonucunda çıkan değer kullanılması kararlaştırılmıştır. Değer belirlenmesi esnasında taşınmazlardan elde edilecek kira gelirinin yıllık %30 oranında artacağı öngörülerek 10 senelik periyotta elde edilecek nakit akışları hesaplanmış ve hesaplanan tutar vergi öncesi %25,00 indirgeme oranı ile iskonto edilmiştir. Mevcut durumda saha ziyareti tespitleri ve piyasa araştırmaları doğrultusunda alışveriş merkezinin doluluk oranının, 2023 yılı için %75 ve 2022 yılı itibarı ile %63 olacağı ve bu seviyede sabit kalacağı düşünülmüştür. Oluşması beklenen yönetim ve işletme giderinin, benzer örneklerde bir AVM'de ortalama oran olan %3 olacağı varsayılmaktadır.

#### Bodrum Arsa

Değerlemeye konu taşınmaz, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Akarlar Mahallesi, Karaincir Mevkii, Barış Manço Caddesi üzerinde yer alan 349 ada 10 nolu parseldir. Bölümler için Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 27 Eylül 2022 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre söz konusu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değeri tespiti yapılmıştır.

Gayrimenkulün nihai değerinin bulunmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 3.500 TL/m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 1.209.223.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m<sup>2</sup> fiyatları 2.400-16.218 TL aralığındadır.

#### Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)

Taşınmaz, İstanbul Bağcılar'da konumlu İş İstanbul 34 Projesi'nde yer alan 26 adet bağımsız bölümdür. Bölümler için Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 27 Eylül 2022 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak değerlendirme tespiti yapılmıştır.

Değerleme raporu kapsamındaki emsal araştırmasına göre; bölgede ofislerin 29.878– 41.667 TL/m<sup>2</sup> aralığında; dükkânların ise 35.000 – 61.924 TL/m<sup>2</sup> birim satış bedellerine sahip olduğu belirtilmiş olup değeri yaklaşık olarak 818.340.000 TL olarak hesaplanmıştır.

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

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

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

#### Bayrampaşa Bina (Hayattepe)

Taşınmazlar İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Esenler Mahallesi'nde yer alan Metro Gross Market'tir. Bölümler için Atak Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 27 Eylül 2022 tarihinde değerlendirme raporu düzenlenmiştir. Raporunda pazar yaklaşımı kullanılmış olup, söz konusu taşınmazın değeri 578.415.000 TL olarak belirlenmiştir.

Taşınmazların çevresinde yapılan araştırmalarda; bağımsız bölümlerin, konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, büyüklük ve pazarlık paylarına göre taşınmazların değerinin değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan konut birimleri ile benzer nitelik ve konumdaki konutların 19.767-37.500 TL/m<sup>2</sup>, dükkanların ise 27.000 TL/m<sup>2</sup> birim satış değeri ile satışlarının gerçekleştirilebileceği tespit edilmiştir.

#### Balmumcu Arsa

Taşınmazın, İstanbul Beşiktaş'ta yer alan 5 adet arsa vasıflı gayrimenkuldür. Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 27 Eylül 2022 tarihli değerlendirme raporuna göre, Gayrimenkulün değeri belirlenirken, emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır.

Söz konusu taşınmazların lokasyon açısından oldukça iyi konumda olması, nitelikli proje yapılabilirliği açısından yüz ölçümü ve yapılaşma hakları göz önüne alındığında birim satış değeri 68.000 TL olarak belirlenmiş, bu yöntemle arsanın bütün olarak değeri 567.750.000 TL olarak belirlenmiştir. Taşınmazların konumlandığı bölgede taşınmazlarla benzer lejanda sahip satılık arsa emsali bulunmamaktadır. Bölgede satışa sunulan emsaller; değerlemeye konu taşınmazlar için, konum, imar durumu, fiziksel özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bir bütün halindeki ortalama m<sup>2</sup> birim pazar değerlerinin 104.677-153.333 TL/m<sup>2</sup> aralıklarında olduğu saptanmıştır.

#### Aydın Didim Arsa

Rapora konu taşınmaz; Aydın İli, Didim İlçesi, Altınkum Mahallesi, 2567 ada 2 parsel numarası ile Arsa niteliği ile tapu sicilinde kayıtlıdır. Bölümler için Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 27 Eylül 2022 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre söz konusu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır. Gayrimenkulün nihai değerinin bulunmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 5.500 TL/m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 498.109.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m<sup>2</sup> fiyatları 3.889-9.709 TL aralığındadır.

#### Göktürk Arsa (201 No'lu Ada)

Taşınmaz; İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, Köprübaşı Sokak üzerinde konumlu 201 Ada 1 no'lu parseldir. Parsel boş durumdadır. Taşınmaza ulaşım Hasdal-Kemerburgaz Yassıören yolu üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmaz, Eyüp Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir. Değerlemeye konu parselin yüzölçümü 11.891,49 m<sup>2</sup>'dir. Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 36.000 TL/m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 428.100.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m<sup>2</sup> fiyatları 9.000-77.251 TL aralığındadır.

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

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

#### Bağcılar Arsa

Taşınmazlar, İstanbul Bağcılar'da konumlu 4 adet arsadır. Bölümler için Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 27 Eylül 2022 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre söz konusu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır.

Gayrimenkulün nihai değerinin bulunmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 35.500 TL/m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 242.356.970 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m<sup>2</sup> fiyatları 27.778-59.997 TL aralığındadır.

#### Büyükyalı C Blok

Taşınmaz, İstanbul Zeytinburnu'nda konumlu Büyükyalı Projesi'nde yer alan 8 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bölümler için Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 30 Eylül 2022 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu taşınmazın değeri 210.758.600 TL olarak belirlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın tamamı değerlendirme tarihi itibarıyla kiracı kullanımındadır.

#### Antalya Demre Arsa

Antalya İli, Demre İlçesi, Zümrütkaaya Mahallesi, Uzguru Mevkii, 194 Ada 338 parselde yer alan 70.698,89 m<sup>2</sup> arsadır. Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 27 Eylül 2022 tarihli değerlendirme raporuna göre, Arsanın değeri belirlenirken, emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır. Söz konusu taşınmazların lokasyon açısından oldukça iyi konumda olması, nitelikli proje yapılabilirliği açısından yüz ölçümü göz önüne alındığında birim satış değeri 4.770 TL olarak belirlenmiş, bu yöntemle arsanın bütün olarak değeri 189.825.000 TL olarak belirlenmiştir. Arsanın konumlandığı bölgede taşınmazlarla benzer lejanda sahip satılık arsa emsali bulunmamaktadır. Bölgede satışa sunulan emsaller; değerlemeye konu taşınmazlar için, konum, imar durumu, fiziksel özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bir bütün halinde ortalama m<sup>2</sup> birim pazar değerlerinin 5.830-13.924 TL/m<sup>2</sup> aralıklarında olduğu saptanmıştır.

#### 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-Kemberburgaz Yassıören yolu üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmaz, Eyüp Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir. Değerlemeye konu parselin yüzölçümü 6,969,41 m<sup>2</sup> iken arsadaki Özak GYO payı 2.700,55 m<sup>2</sup>'dir. Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 15.000 TL/m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 40.500.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m<sup>2</sup> fiyatları 9.000-77.614 TL aralığındadır.

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

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Yer altı ve yer üstü düzenleri	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
<b>1 Ocak 2022</b>	<b>204.964</b>	<b>2.100.059.647</b>	<b>10.568.076</b>	<b>1.885.562</b>	<b>46.124.034</b>	<b>32.664.319</b>	<b>2.191.506.602</b>
Alımlar	-	-	-	-	28.635.445	-	28.635.445
Maddi duran varlık değer artışı	-	1.398.893.890	-	-	-	-	1.398.893.890
Çıkışlar	-	-	-	-	(143.226)	-	(143.226)
<b>30 Eylül 2022</b>	<b>204.964</b>	<b>3.498.953.537</b>	<b>10.568.076</b>	<b>1.885.562</b>	<b>74.616.253</b>	<b>32.664.319</b>	<b>3.618.892.711</b>
<b>Birikmiş amortismanlar</b>							
<b>1 Ocak 2022</b>	<b>(85.484)</b>	<b>(150.981.726)</b>	<b>(9.353.159)</b>	<b>(1.208.832)</b>	<b>(35.286.138)</b>	<b>-</b>	<b>(196.915.339)</b>
Dönem gideri	(8.022)	(27.416.309)	(267.986)	(153.063)	(2.765.854)	-	(30.611.234)
Çıkışlar	-	-	-	-	-	-	-
<b>30 Eylül 2022</b>	<b>(93.506)</b>	<b>(178.398.035)</b>	<b>(9.621.145)</b>	<b>(1.361.895)</b>	<b>(38.051.992)</b>	<b>-</b>	<b>(227.526.573)</b>
<b>30 Eylül 2022</b>	<b>111.458</b>	<b>3.320.555.502</b>	<b>946.931</b>	<b>523.667</b>	<b>36.564.261</b>	<b>32.664.319</b>	<b>3.391.366.138</b>
	Yer altı ve yer üstü düzenleri	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
<b>Maliyet değeri</b>							
<b>1 Ocak 2021</b>	<b>204.964</b>	<b>1.379.482.978</b>	<b>10.573.455</b>	<b>1.920.211</b>	<b>41.232.969</b>	<b>31.628.638</b>	<b>1.465.043.215</b>
Alımlar	-	-	-	87.351	4.682.975	12.061.312	16.831.638
Çıkışlar	-	-	(4.005)	(122.000)	-	-	(126.005)
<b>30 Eylül 2021</b>	<b>204.964</b>	<b>1.379.482.978</b>	<b>10.569.450</b>	<b>1.885.562</b>	<b>45.915.944</b>	<b>43.689.950</b>	<b>1.481.748.848</b>
<b>Birikmiş amortismanlar</b>							
<b>1 Ocak 2021</b>	<b>(82.810)</b>	<b>(107.809.216)</b>	<b>(8.900.313)</b>	<b>(1.131.149)</b>	<b>(32.988.732)</b>	<b>-</b>	<b>(150.912.220)</b>
Dönem gideri	(2.674)	(19.834.984)	(355.584)	(148.662)	(1.715.605)	-	(22.057.509)
Çıkışlar	-	-	-	122.001	-	-	122.001
<b>30 Eylül 2021</b>	<b>(85.484)</b>	<b>(127.644.200)</b>	<b>(9.255.897)</b>	<b>(1.157.810)</b>	<b>(34.704.337)</b>	<b>-</b>	<b>(172.847.728)</b>
<b>30 Eylül 2021</b>	<b>119.480</b>	<b>1.251.838.778</b>	<b>1.313.553</b>	<b>727.752</b>	<b>11.211.607</b>	<b>43.689.950</b>	<b>1.308.901.120</b>

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

30 Eylül 2022 sonu itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi (Seviye 2) kullanılmıştır. Grup'un binasının gerçeğe uygun değeri Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hesaplanmıştır. Bina değerlemesi ile ilgili detay aşağıdaki gibidir;

#### Serik Ela Otel

Değerleme konusu taşınmaz 5 yıldızlı turistik tesis olarak kullanılmaktadır. Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 30 Eylül 2022 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre söz konusu değerlendirme çalışmasında gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan nakit akımları yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır. Rapor sonuç değeri olarak; taşınmazın gelir getiren bir gayrimenkul olmasından dolayı, taşınmaza nakit akımları yöntemi ile hesaplanan değer olan 3.395.774.730 TL nihai değer olarak takdir edilmiştir.

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

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 13. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

#### Serik Ela Otel (Devamı)

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

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

Binalar sözleşme süresince amorti edilmektedir.

### 14. ŞEREFİYE

Grup'un sahip olduğu projelerinden Büyükyalı İstanbul (Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi) kapsamında kurulan ve Özak GYO'nun %55 paya sahip olduğu Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı'na ilişkin olarak; Yenigün İnşaat San. ve Tic. A.Ş.'nin sahip olduğu paylardan ortaklığın %5'ine denk gelen payların Özak GYO tarafından 37.093.792 TL bedelle devir almıştır.

Özak GYO hisse oranının değiştiği tarih itibarıyla hazırlanmış mali tablolarındaki net varlıklarının değerleri ile, Proje Ortaklığı'nın gerçeğe uygun değerinin etkisi aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Özak GYO'nun sahiplik oranı	60%	60%
Proje ortaklığının gerçeğe uygun değerinin Özak GYO'ya ait kısmı	18.660.000	18.660.000
Ödenecek nakit	37.093.792	37.093.792
<b>Satın alma muhasebesi neticesinde ortaya çıkan şerefiye</b>	<b>18.433.792</b>	<b>18.433.792</b>
Transfer (*)	(14.637.279)	(13.043.365)
<b>Net şerefiye tutarı</b>	<b>3.796.513</b>	<b>5.390.427</b>

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



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

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 15. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a. 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un teminat/ipotek/rehin (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir :

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	116.037.887	86.595.495
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3.kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak 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	-	-
<b>Toplam</b>	<b>116.037.887</b>	<b>86.595.495</b>

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

	30 Eylül 2022			31 Aralık 2021		
	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL
Teminat mektubu	-	-	116.037.887	-	-	86.595.495
	-	-	<b>116.037.887</b>	-	-	<b>86.595.495</b>

b. Grup'un lehine ve aleyhine açılmış ve halihazırda devam eden toplam 195 adet davası bulunmaktadır. Bu davalar işe iade, taşeronlar ve kiracılar ile olan anlaşmazlıklardan kaynaklı davalardan oluşmaktadır. Grup aleyhine açılmış ve devam etmekte olan dava tutarları 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla 3.368.320 TL'dir ve 3.249.783 TL tutarındaki kısmına karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2021: 3.368.320 TL'dir ve 3.249.783 TL tutarındaki kısmına karşılık ayrılmıştır). Grup yönetimi, karşılık ayrılanlar dışındaki davaların lehte sonuçlanacağını tahmin etmektedir.

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021
<b>Açılış bakiyesi</b>	<b>3.249.783</b>	<b>878.759</b>
Dönem gideri, net	-	-
<b>Kapanış bakiyesi</b>	<b>3.249.783</b>	<b>878.759</b>

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

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 16. ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

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

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

Genel Kurul Toplantısı'nda alınan karar gereği Grup'un çıkarılmış sermayesi 300.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde tamamı 2014 yılı dönem karından karşılanmak üzere 93.000.000 TL artırılarak 157.000.000 TL'den 250.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Bedelsiz sermaye artırımı sebebiyle ihraç edilecek 93.000.000 TL nominal değerli paylara ilişkin ihraç belgesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23 Haziran 2015 tarih ve 16/809 sayılı kararı ile onaylanmış olup, bedelsiz payların dağıtımına 8 Temmuz 2015 tarihinde başlanmıştır.

2 Mayıs 2019 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda Grup'un 2018 yılı dönem karından, çıkarılmış sermayesinin %45,6'sına denk gelen 114.000.000 TL'nin sermayeye ilave edilmesine, ilave edilen tutar kadar bedelsiz hisse senedinin ortaklara dağıtılmasına karar verilmiştir.

Genel Kurul Toplantısı'nda alınan karar gereği Grup'un çıkarılmış sermayesi 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde tamamı 2018 yılı dönem karından karşılanmak üzere 114.000.000 TL artırılarak 250.000.000 TL'den 364.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Bedelsiz sermaye artırımı sebebiyle ihraç edilecek 114.000.000 TL nominal değerli paylara ilişkin ihraç belgesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 4 Temmuz 2019 tarih ve 39/880 sayılı kararı ile onaylanmış olup, bedelsiz payların dağıtımını 17 Temmuz 2019 tarihinde tamamlanmıştır. Şirketin yeni sermayesi 22 Temmuz 2019 tarihinde tescil edilmiştir.

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

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

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

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 16. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Şirket'in 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla BİST'te işlem gören hisselerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	(%)	30 Eylül 2022	(%)	31 Aralık 2021
Ahmet Akbalık	-	-	1,84	6.709.004
Geri Alınan Paylar	0,6	4.370.114	0,6	2.185.057
Diğer	24,40	177.629.886	22,56	82.105.939
<b>BİST'te işlem gören hisse</b>	<b>25,00</b>	<b>182.000.000</b>	<b>25,00</b>	<b>91.000.000</b>

#### *Kayıtlı sermaye tavanı*

21 Mart 2022 tarihli yönetim kurulu kararı ile, Kayıtlı sermaye sistemi içerisinde bulunan ve 1.000.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı izin süresi 2022 yılı sonunda dolacak olan Grup'un, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği ve Şirket Esas Sözleşmesi uyarınca; kayıtlı sermaye tavanının 2.000.000.000 TL'ye çıkarılması, kayıtlı sermaye tavanı izin süresinin 5 yıllık süre için geçerli olmak üzere değiştirilmesi ve Şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinin tadili kapsamında, Sermaye Piyasası Kurulu ve Ticaret Bakanlığı'ndan gerekli onay ve uygunluk görüşlerinin alınmasına, söz konusu onayların alınmasını müteakip, değişikliklerin yapılacak ilk Genel Kurul'da pay sahiplerinin onayına sunulmasına, karar verilmiştir.

Karar doğrultusunda tavan artırımı, süre uzatımı ve bu kapsamda esas sözleşme tadiline Sermaye Piyasası Kurulu'nun 14 Nisan 2022 tarih 18/576 sayılı kararı ve Ticaret Bakanlığı'nın 22.04.2022 tarihli yazıları ile gerekli izinler alınmıştır. İzinler doğrultusunda esas sözleşmenin "Sermaye ve Paylar" maddesinin tadil edilmesi konusu 26 Nisan 2022 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanmış olup; Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 2.000.000.000 TL, kayıtlı sermaye tavanı izin süresi ise 2022-2026 olarak tescil edilmiştir.

#### *Ödenmiş Sermaye*

Grup'un 30 Haziran 2022 itibarıyla sermayesi 728 milyon adet hisseden oluşmaktadır (2021: 364 milyon adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir.

Grup, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahiptir. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay gruplarından A grubu nama yazılı paylar (4.636.942 TL) lider sermayedar Ahmet Akbalık'a aittir. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi (tamamı 6 kişiden oluşmaktadır) A grubu pay sahiplerinin çoğunlukla göstereceği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir. Çıkarılmış sermayenin B grubu payların tamamını oluşturan 723.363.058 TL tutarındaki kısmı ise hamiline yazılıdır. Yönetim kurulu üyelerinin 2 adedi de sermaye piyasası mevzuatının ön gördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir.

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

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 16. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

#### *Paylara ilişkin primler*

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

#### *Geri alınmış paylar*

15 Ocak 2019 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21 Temmuz 2016 ve 25 Temmuz 2016 tarihli Basın Duyuruları ile verilen izine istinaden, pay fiyatının Şirket faaliyetlerinin gerçek performansını yansıtmadığı düşüncesiyle, Özak GYO paylarında başta küçük paydaşlar olmak üzere tüm paydaşların menfaatlerinin korunması ve sağlıklı fiyat oluşumuna katkıda bulunulması amaçları ile azami 2.500.000 adet payın gerekli görülen durumlarda geri alınmasının yapılmasına ve bu amaçla 5.500.000 TL tutarına kadar kaynak ayrılmasına karar vermiştir. Bu kapsamda 11-12 Mart 2019 tarihlerinde 2,20-2,32 TL fiyat aralığından, sermayenin %0,6'sına denk gelen toplam 1.500.726 adet payın geri alımı yapılmış olup, işlemlerin toplam tutarı 3.364.272,20 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket 2018 yılı dönem karından, çıkarılmış sermayesinin %45,6'sına denk gelen 114.000.000 TL'nin sermayeye ilave edilmesine, ilave edilen tutar kadar bedelsiz hisse senedinin ortaklara dağıtılmasına karar vermiştir. Bedelsiz sermaye artırımını kapsamında 17 Temmuz 2019 tarihinde geri alınan payların nominal tutarı %45,6 oranında artarak 2.185.057'ye yükselmiştir.

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

#### *Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri*

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

#### *Olağanüstü yedekler*

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

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

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

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 16. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

#### *Kar dağıtımı*

Halka açık şirketler, kar payı dağıtımlarını SPK'nın 1 Şubat 2014 tarihinden itibaren yürürlüğe giren II-19.1 no'lu Kar Payı Tebliği'ne göre yaparlar.

Ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, 20 Mayıs 2014 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanan Kar Dağıtım Politikası çerçevesinde, asgari kar dağıtım oranı %10 olarak belirlenmiştir. Şirketler esas sözleşmelerinde veya kar dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kar payı öderler. Ayrıca, kar payları eşit veya farklı tutarlı taksitler halinde ödenebilecektir ve ara dönem finansal tablolarda yer alan kâr üzerinden nakden kar payı avansı dağıtılabilecektir.

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

#### *Birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler*

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla birikmiş diğer kapsamlı gelir veya gider detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	30 Eylül 2021
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları	3.362.152.244	1.252.993.266
Aktüeryal kayıp fonu	(1.883.896)	(7.546.773)
- vergi etkisi	414.457	1.660.290
	<b>3.360.682.805</b>	<b>1.247.106.783</b>

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

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

#### a. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Personele ödenecek ücretler	8.510.997	2.553.311
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	3.661.996	1.480.058
	<b>12.172.993</b>	<b>4.033.369</b>

#### b. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kullanılmayan izin karşılığı	2.422.803	1.424.663
	<b>2.422.803</b>	<b>1.424.663</b>

#### c. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kıdem tazminatı karşılığı	1.748.473	342.112
	<b>1.748.473</b>	<b>342.112</b>

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ncü maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 15.371,40 TL (2021: 10.848,59 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar, şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %16 enflasyon ve %21 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık % 4,31 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2021: % 4,31). Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 30 Eylül 2022 tarihinden itibaren geçerli olan 15.371,40 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

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

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 18. PAY BAŞINA KAZANÇ

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

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı	644.000.000	364.000.000	644.000.000	364.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı/(zararı)	5.175.451.278	323.982.972	4.246.992.134	122.231.823
<b>Pay başına (kayıp)/kazanç</b>	<b>8,036</b>	<b>0,890</b>	<b>6,594</b>	<b>0,336</b>

### 19. HASILAT

#### a) Satışlar

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Konut satışları	1.938.823.536	736.766.146	493.056.569	228.423.181
Otelcilik geliri	374.665.608	118.434.606	270.304.053	94.300.414
Kira geliri	301.678.573	50.013.805	233.641.644	21.203.400
Satış iskontoları (-)	(13.673.637)	(2.192.045)	(6.062.257)	(736.389)
Diğer gelirler	5.045.604	5.405.939	2.165.094	1.566.347
<b>2.606.539.684</b>	<b>908.428.451</b>	<b>993.105.103</b>	<b>344.756.953</b>	

#### b) Satışların maliyeti

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Satılan stok maliyeti	841.893.567	444.894.838	151.843.040	118.550.203
İşletme malzemesi giderleri	198.056.617	3.665.722	193.553.823	1.866.375
Personel giderleri	99.125.823	29.928.313	50.421.910	14.534.056
Yiyecek içecek giderleri	64.467.615	17.283.982	44.601.301	11.754.431
Satılan hizmet maliyeti	53.411.959	4.865.666	31.065.641	3.016.198
Amortisman ve itfa payları giderleri	27.886.326	21.099.807	1.888.169	5.911.518
Enerji giderleri	22.079.042	4.967.860	16.574.058	2.976.252
Bakım onarım giderleri	11.773.401	3.904.246	7.084.363	1.600.674
Vergi ve harç giderleri	8.185.420	145.732	1.927.843	4.333
Danışmanlık gideri	3.171.386	3.524.413	1.146.151	1.196.484
Sigorta giderleri	1.458.982	1.021.141	505.413	333.348
Diğer	3.651.761	4.009.025	1.804.259	2.393.055
<b>1.335.161.899</b>	<b>539.310.745</b>	<b>502.415.971</b>	<b>164.136.927</b>	

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

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (39.882.998)		(23.098.040)	(15.641.815)	(14.745.687)
Genel yönetim giderleri (38.171.175)		(16.948.555)	(15.587.599)	(4.381.684)
	<b>(78.054.173)</b>	<b>(40.046.595)</b>	<b>(31.229.414)</b>	<b>(19.127.371)</b>

#### Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Reklam giderleri	23.420.906	6.856.969	9.510.375	2.896.597
Stok daire aidat gideri	5.882.305	3.502.199	1.417.458	2.372.617
Personel giderleri	4.766.037	3.730.334	1.400.759	1.781.034
Seyahat giderleri	1.935.424	260.192	716.264	104.618
Ofis Giderleri	594.800	72.288	235.120	7.796
Danışmanlık giderleri	385.311	6.806.126	192.879	6.489.281
Vergi ve harçlar	363.067	427.573	58.622	327.989
Amortisman giderleri	128.837	95.633	65.035	29.692
Haberleşme gideri	124.600	106.568	33.921	30.898
Diğer	2.281.711	1.240.158	2.011.382	705.165
	<b>39.882.998</b>	<b>23.098.040</b>	<b>15.641.815</b>	<b>14.745.687</b>

#### Genel yönetim giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	15.497.461	3.516.944	5.563.869	367.650
Personel giderleri	13.269.302	6.333.086	6.512.484	2.628.643
Amortisman giderleri	2.596.071	740.068	1.297.290	252.378
Ofis giderleri	1.707.215	543.387	666.209	170.874
Vergi ve harçlar	1.438.104	4.486.508	169.918	715.429
Ulaşım giderleri	881.703	400.903	342.757	12.435
Diğer	2.781.319	927.659	1.035.072	234.275
	<b>38.171.175</b>	<b>16.948.555</b>	<b>15.587.599</b>	<b>4.381.684</b>



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

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı	3.718.347.708	-	3.718.347.708	-
Kambiyo karları (*)	58.955.068	103.906.889	23.824.055	26.008.598
Konusu kalmayan karşılıklar	64.964	370.541	12.098	175.666
Diğer	24.309.152	6.957.400	20.671.531	382.220
	<b>3.801.676.892</b>	<b>111.234.830</b>	<b>3.762.855.392</b>	<b>26.566.484</b>

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Kambiyo zararları (*)	91.579.317	100.916.525	23.922.776	47.439.507
Karşılık giderleri	732.305	878.759	151.518	-
Reeskont faiz giderleri	447.142	881.677	-	22.542
Diğer	-	4.001.280	-	1.438.296
	<b>92.758.764</b>	<b>106.678.241</b>	<b>24.074.294</b>	<b>48.900.345</b>

(\*) Ticari faaliyetlerden kaynaklanan kur farklarından oluşmaktadır.

### 22. FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

#### Finansman gelirleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer kazançları (Not:11)	246.366.634	16.638.844	63.813.529	1.041.881
Türev araçlardan finansal gelirler	154.297.490	27.995.289	30.594.294	-
Faiz gelirleri	11.309.288	17.575.548	1.328.707	7.825.953
	<b>411.973.412</b>	<b>62.209.681</b>	<b>95.736.530</b>	<b>8.867.834</b>

#### Finansman giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Faiz giderleri	113.782.478	45.104.680	45.876.157	11.111.967
Kur farkı gideri	55.151.960	16.659.152	19.613.715	1.798.470
Türev araçlardan finansal giderler	-	10.654.755	-	10.654.755
	<b>168.934.438</b>	<b>72.418.587</b>	<b>65.489.872</b>	<b>23.565.192</b>

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

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Cari vergi yükümlülüğü/(varlığı), net	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(3.527.447)	(3.434.695)
	<b>(3.527.447)</b>	<b>(3.434.695)</b>

Ertelenmiş vergi gideri aşağıdakilerden oluşmaktadır;

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gideri	6.750.601	264.630
<b>Ara toplam: Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen</b>	<b>6.750.601</b>	<b>264.630</b>

Diğer kapsamlı gelir tablosunda

muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gideri;		
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kayıp	(892.515)	514.672

<b>Toplam kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen</b>	<b>5.858.086</b>	<b>779.302</b>
--	------------------	----------------

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 sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

#### Kurumlar Vergisi

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

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır. 2022 yılında uygulanan efektif vergi oranı % 23'tür (2021: %25).

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

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

#### Kurumlar Vergisi (Devamı)

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2022 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı % 23 dir (2021: % 25). Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

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

#### Ertelenmiş Vergi

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

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri için uygulanan oran %23 ’dir (31 Aralık 2021: %25). Bazı vergi kanunlarında değişiklik yapılmasına dair kanun 28 Kasım 2017 tarihinde TBMM’de onaylanmış ve 5 Aralık 2017 tarihli Resmî Gazetede yayımlanarak tüm şirketler için kurumlar vergisi oranı 2018, 2019 ve 2020 yılları için %22’ye çıkarılmıştır. 2020’den sonraki dönemler için bu oran tekrar %20 olarak uygulanacaktır.

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

#### **Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:**

	<b>30 Eylül 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Kullanılabilir zarar üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi	(5.886.621)	-
Kullanılmamış izin karşılıkları	(392.924)	(203.922)
Varlıkların itfa farkları	(351.469)	688.409
Dava karşılıkları	(272.558)	(272.558)
Şüpheli ticari alacak karşılıkları	(165.035)	(165.035)
Kısa vadeli borçlanmalar	(130.502)	(565.517)
Kıdem tazminatı karşılıkları	(113.690)	(42.916)
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	(11.689)	(11.689)
Dönem karı vergi yükümlülüğü	12.221	11.689
Diğer	(14.283)	(14.410)
<b>Ertelenmiş vergi varlıkları, net</b>	<b>(7.326.550)</b>	<b>(575.949)</b>

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

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

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	30 Eylül 2022						
	Alacaklar			Borçlar			
	Kısa vadeli Ticari	Diğer Alacaklar	Peşin Ödenmiş Giderler	Kısa vadeli		Uzun vadeli	
				Ticari	Ticari olmayan (**)	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklara Borçlar (*)	-	-	-	-	31.365.587	-	-
<b>Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler</b>							
İnt-Er Yapı İnşaat Turizm San.Tic.A.Ş.	6.382.320	-	43.848.410	-	-	-	-
Yeditepe Emlak Yatırımları A.Ş.	21.554	-	-	-	-	-	-
Özak Tekstil Konf.San.Ve Tic.A.Ş.	13.249	-	-	-	-	-	-
Özak Kültür Sanat Eğitim Vakfı	-	-	-	2.408.626	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	-	-	2.601.595	4.664.062	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	-	1.141.882	226.803	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik Ve Koruma Hizm.Ltd.Şti.	-	-	513.066	-	-	-	-
Zyl Gayrimenkul Yatırımları San. Ve Tic.A.Ş.	-	-	-	42.963	-	-	-
Aktur Gayrimenkul Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	173.745	-	-	-
	<b>6.417.123</b>	-	<b>48.104.953</b>	<b>7.516.199</b>	<b>31.365.587</b>	-	-

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

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

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

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2021						
	Alacaklar			Borçlar			
	Kısa vadeli Ticari	Diğer Alacaklar	Peşin Ödenmiş Giderler	Kısa vadeli		Uzun vadeli	
				Ticari	Ticari olmayan (**)	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklara Borçlar (*)	-	-	-	-	255.353.601	-	-
<b>Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler</b>							
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	2.091.400	-	14.505.310	-	-	-	-
Özak Kültür Sanat Eğitim Vakfı	3.850.048	-	-	-	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	1.675.600	-	-	-	-	-	-
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapı Site Yönetimi	1.342.715	-	-	-	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	333.735	-	-	-	-	-	-
Yeditepe Emlak Yatırımları A.Ş.	10.489	-	-	-	-	-	-
Zyl Gayrimenkul Yatırımları San. Ve Tic.A.Ş.	8.329	-	-	-	-	-	-
Özak Tekstil Konf.San.Ve Tic.A.Ş.	6.261	-	-	-	-	-	-
Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.	5.189	-	-	-	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik Ve Koruma Hiz.A.Ş.	2.829	-	-	-	-	-	-
Kübrateks Tekstil San. Ve Dış Tic. A.Ş.	2.244	-	-	-	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	225	-	-	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	-	-	-
	<b>9.329.064</b>	-	<b>14.505.310</b>	-	<b>255.353.601</b>	-	-

(\*) Grup'un gerçekleştirdiği yatırım amaçlı gayrimenkul alımında kullandığı borçtan kaynaklanmaktadır.

(\*\*) Olağan faaliyetler nedeniyle ilişkili taraflarla bazı iş ilişkilerine girilebilir. Grup'in ilişkili taraflarıyla ticari faaliyetleri dışında yapmış olduğu işlemlerden doğan alacak ve borçları ilişkili taraflardan ticari olmayan borç ya da alacak olarak muhasebeleştirilmiştir.

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

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

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

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Ocak - 30 Eylül 2021						
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit kıymet alımları	Sabit kıymet satışları	Diğer alımlar
<b>Ana ortak tarafından yönetilen şirketler</b>							
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	49.437.253	409.500	-	273.000	7.416.261	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	5.105.981	393.975	-	1.126.800	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	4.410.942	305.916	-	564.066	-	-	-
Özak Teks. Konf. San. ve Tic. A.Ş.	35.301	45.091	4.204.195	9.927.619	-	-	-
Diğer	749.114	305.453	-	90.706	-	-	-
	<b>59.738.591</b>	<b>1.459.935</b>	<b>4.204.195</b>	<b>11.982.191</b>	<b>7.416.261</b>	-	-
	1 Temmuz - 30 Eylül 2021						
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit kıymet alımları	Sabit kıymet satışları	Diğer alımlar
<b>Ana ortak tarafından yönetilen şirketler</b>							
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	31.825.637	253.301	-	-	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	1.753.929	287.432	-	68.423	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	250.126	163.074	-	375.600	-	-	-
Özak Teks. Konf. San. ve Tic. A.Ş.	-	10.733	1.122.910	2.498.802	-	-	-
Diğer	-	13.001	-	36.000	-	-	-
	<b>33.829.692</b>	<b>727.541</b>	<b>1.122.910</b>	<b>2.978.825</b>	-	-	-

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

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

#### Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	979.007	1.133.579	488.348	467.223
	<b>979.007</b>	<b>1.133.579</b>	<b>488.348</b>	<b>467.223</b>

### 25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

#### a) Sermaye Risk Yönetimi

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

Grup'un sermaye yapısı 6. notta açıklanan kredileri de içeren borçlar, ve sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye, yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

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

#### b) Finansal Risk Faktörleri

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

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



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

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### *b.3) Piyasa riski yönetimi*

##### *b.3.1) Kur riski yönetimi*

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

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

	30 Eylül 2022				
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	İngiliz Sterlini	İsviçre Frangı	ABD Doları	Avro
1-Parasal Finansal Varlıklar	1.532.186.875	774.748	-	45.081.424	38.079.955
<b>2-Toplam varlıklar</b>	<b>1.532.186.875</b>	<b>774.748</b>	<b>-</b>	<b>45.081.424</b>	<b>38.079.955</b>
3-Diğer borçlar	(41.940.288)	-	-	-	(2.340.000)
4-Finansal yükümlülükler	(45.177.899)	-	-	-	(2.520.638)
<b>5-Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>(87.118.187)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(4.860.638)</b>
6-Diğer borçlar	(17.050.699)	-	-	-	(951.320)
<b>7-Uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>(17.050.699)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(951.320)</b>
<b>8-Toplam yükümlülükler</b>	<b>(104.168.886)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(5.811.958)</b>
<b>9-Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu</b>	<b>1.428.017.989</b>	<b>774.748</b>	<b>-</b>	<b>45.081.424</b>	<b>32.267.997</b>
	31 Aralık 2021				
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	İngiliz Sterlini	İsviçre Frangı	ABD Doları	Avro
1-Parasal Finansal Varlıklar	1.091.288.392	3.793.750	1.057	25.423.259	47.344.771
<b>2-Toplam varlıklar</b>	<b>1.091.288.392</b>	<b>3.793.750</b>	<b>1.057</b>	<b>25.423.259</b>	<b>47.344.771</b>
3-Ticari olmayan borçlar	(205.522.468)	-	-	-	(13.997.975)
4-Finansal yükümlülükler	(459.219)	-	-	-	(31.277)
<b>5-Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>(205.981.687)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(14.029.252)</b>
6-Finansal yükümlülükler	(36.386.909)	-	-	-	(2.478.284)
<b>7-Uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>(36.386.909)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2.478.284)</b>
<b>8-Toplam yükümlülükler</b>	<b>(242.368.596)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(16.507.536)</b>
<b>9-Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu</b>	<b>848.919.796</b>	<b>3.793.750</b>	<b>1.057</b>	<b>25.423.259</b>	<b>30.837.235</b>

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

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### Kur riskine duyarlılık

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

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

	30 Eylül 2022	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	166.835.531	(166.835.531)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3- ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>166.835.531</b>	<b>(166.835.531)</b>
Avro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	115.669.153	(115.669.153)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>6- Avro net etki (4+5)</b>	<b>115.669.153</b>	<b>(115.669.153)</b>
İngiliz Sterlini'nin TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
7- İngiliz Sterlini net varlık / yükümlülüğü	3.098.915	(3.098.915)
8- İngiliz Sterlini riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>9- İngiliz Sterlini varlıkları net etki (7+8)</b>	<b>3.098.915</b>	<b>(3.098.915)</b>
<b>Toplam (3+6+9)</b>	<b>285.603.599</b>	<b>(285.603.599)</b>

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

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Kur riskine duyarlılık (Devamı)

	31 Aralık 2021	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	65.986.068	(65.986.068)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3- ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>65.986.068</b>	<b>(65.986.068)</b>
Avro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	90.552.308	(90.552.308)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>6- Avro net etki (4+5)</b>	<b>90.552.308</b>	<b>(90.552.308)</b>
İngiliz Sterlini'nin TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	30.114.607	(30.114.607)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)</b>	<b>30.114.607</b>	<b>(30.114.607)</b>
<b>Toplam (3+6+9)</b>	<b>186.652.983</b>	<b>(186.652.983)</b>

### 26. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

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

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	2.450.840.524	1.171.149.193
Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	12.225.965.607	7.419.709.814
İştirakler	Md. 24 / (b)	439.270.439	242.831.530
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		401.716.410	362.604.243
<b>Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>Md. 3 / (p)</b>	<b>15.517.792.980</b>	<b>9.196.294.780</b>
Finansal borçlar	Md. 31	680.087.094	446.050.922
İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	26.884.787	205.522.449
Özkaynaklar	Md. 31	13.913.992.874	7.116.016.476
Diğer kaynaklar		896.828.225	1.428.704.933
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>Md. 3 / (p)</b>	<b>15.517.792.980</b>	<b>9.196.294.780</b>

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24 / (b)	-	-
A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md. 24 / (b)	1.355.442.057	720.882.382
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24 / (d)	494.018.757	273.734.605
B1. Yabancı gayrimenkuller. gayrimenkule dayalı projeler. gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24 / (d)	-	-
B2. Atıl tutulan arsa / araziler	Md. 24 / (c)	810.106.970	418.156.200
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24 / (d)	-	-
C2. İşletmeciler şirkete iştirak	Md. 28 / 1(a)	439.270.439	242.831.530
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	108.705.659	81.564.809
K. Üzerinde proje geliştirilecek. mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / e	-	-
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22 / (1)	494.601.807	286.633.455

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021	Asgari / Azami Oran
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / (e)	0%	%0	%10 en fazla
2. Gayrimenkuller. Gayrimenkule Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar Dayalı	Md. 24 / (a), (b)	79%	%80	%51 en az
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24 / (b)	19%	%15	%49 en fazla
4. Yabancı Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar. İştirakler. Sermaye Piyasası	Md. 24 / (d)	3%	%3	%49 en fazla
5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24 / (c)	5%	%5	%20 en fazla
6. İşletmeciler Şirkete İştirak	Md. 28 / 1(a)	3%	%3	%10 en fazla
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	6%	%10	%500 en fazla
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (*)	Md. 24 / (b)	9%	%8	%10 en fazla
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22 / (1)	3%	%3	%10 en fazla

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

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

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

---

### EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

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

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu’nda yer verilen bilgiler, SPK’nın Seri: II, No: 14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16’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.

.....