

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

1 Ocak - 30 Eylül 2023
Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolar
Ve Dipnotlar

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

İÇİNDEKİLER

SAYFA

ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU	1 - 2
ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6 - 47

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

Varlıklar	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022
Dönen varlıklar		6.940.083.177	5.256.732.623
Nakit ve nakit benzerleri	4	195.288.295	1.089.044.582
Finansal yatırımlar	11	3.257.153.118	2.059.480.031
Ticari alacaklar		235.673.197	92.579.418
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	23	205.609.161	35.937.211
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	30.064.036	56.642.207
Diğer alacaklar		4.041.189	8.739.039
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	4.041.189	8.739.039
Stoklar	8	1.961.902.431	899.701.693
Peşin ödenmiş giderler		1.177.283.776	1.041.663.034
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	23	--	5.446.102
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	1.177.283.776	1.036.216.932
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		3.869.847	1.624.145
Diğer dönen varlıklar	10	104.871.324	63.900.681
Duran varlıklar		21.929.428.248	14.647.035.486
Ticari alacaklar		--	9.678.691
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	--	9.678.691
Finansal yatırımlar	11	312.217.308	439.270.439
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	21.536.995.477	14.128.955.455
Maddi duran varlıklar	13	65.755.853	50.188.314
Maddi olmayan duran varlıklar		14.459.610	17.251.106
- Şerefiye		2.491.118	3.023.139
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar		11.968.492	14.227.967
Diğer duran varlıklar	10	--	1.691.481
Toplam varlıklar		28.869.511.425	19.903.768.109

Ekteki dipnotlar, bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

Kaynaklar	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022
Kısa vadeli yükümlülükler		1.441.186.834	1.201.920.892
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	686.647.678	503.104.979
Ticari borçlar		256.811.592	278.773.151
- İlişkili taraflara ticari borçlar	23	28.390.810	34.402.217
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	228.420.782	244.370.934
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	2.723.442	1.513.987
Diğer borçlar		31.383.338	21.490.131
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	31.383.338	21.490.131
Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler		458.537.774	393.819.929
- Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	9	458.537.774	393.819.929
Kısa vadeli karşılıklar		5.083.010	3.218.715
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	16	1.224.684	789.645
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	3.858.326	2.429.070
Uzun vadeli yükümlülükler		1.380.338.418	1.061.479.701
Uzun vadeli borçlanmalar	5	1.338.323.948	1.044.894.383
Diğer borçlar		5.450.577	3.523.945
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	5.450.577	3.523.945
Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler		34.509.302	11.101.702
- Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	9	34.509.302	11.101.702
Uzun vadeli karşılıklar		2.054.591	1.959.671
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	2.054.591	1.959.671
Özkaynaklar		26.047.986.173	17.640.367.516
Ödenmiş sermaye	15	1.456.000.000	728.000.000
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		146.712.969	146.712.969
Geri alınmış paylar		(3.364.272)	(3.364.272)
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		(119.842.284)	(119.842.284)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları		245.365.479	245.365.479
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	15	245.365.479	245.365.479
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler			
Yeniden değerlendirme ve sınıflama kazançları		303.216.575	430.269.704
- Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları	15	303.216.575	430.269.704
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		278.545.716	84.829.644
- Yasal yedekler		278.545.716	84.829.644
Geçmiş yıllar karları		15.206.680.204	5.800.484.145
Net dönem karı		8.534.671.786	10.327.912.131
Toplam kaynaklar		28.869.511.425	19.903.768.109

Ekteki dipnotlar, bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2023	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2022	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2023	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	18	775.643.726	2.194.078.838	166.789.985	640.060.640
Satışların maliyeti	18	(172.053.660)	(956.275.983)	(32.427.906)	(250.797.577)
Brüt kar		603.590.066	1.237.802.855	134.362.079	389.263.063
Genel yönetim giderleri (-)	19	(61.488.226)	(21.962.217)	(22.112.548)	(9.042.742)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	19	(6.257.277)	(23.319.140)	(2.538.777)	(11.280.800)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	7.023.256.418	5.162.677.993	22.661.054	5.136.542.649
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(49.735.933)	(39.486.770)	(4.140.006)	(12.956.103)
Esas faaliyet karı		7.509.365.048	6.315.712.721	128.231.802	5.492.526.067
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		144.934.790	24.938.195	43.973.959	--
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		7.654.299.838	6.340.650.916	172.205.761	5.492.526.067
Finansman gelirleri	21	1.142.851.676	381.876.262	200.000.000	86.638.751
Finansman giderleri (-)	21	(262.479.728)	(120.989.689)	(146.741.273)	(47.132.793)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)		8.534.671.786	6.601.537.489	225.464.488	5.532.032.025
Dönem karının dağılımı		8.534.671.786	6.601.537.489	225.464.488	5.532.032.025
- Ana ortaklık payları		8.534.671.786	6.601.537.489	225.464.488	5.532.032.025
Pay başına kazanç	17	9,0666	10,2508	0,2395	8,5901
Diğer kapsamlı gelir:					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar					
Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları		(127.053.129)	196.438.909	(127.053.129)	196.438.909
Diğer kapsamlı gelir		(127.053.129)	196.438.909	(127.053.129)	196.438.909
Toplam kapsamlı gelir		8.407.618.657	6.797.976.398	98.411.359	5.728.470.934

Ekteki dipnotlar, bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri (iskontoları)	Ortak Kontrol tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Geri alınmış paylar	Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir veya giderler	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak diğer kapsamlı gelir veya giderler	Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Toplam özkaynaklar
1 Ocak 2022	364.000.000	146.712.969	(119.842.284)	(3.364.272)	245.365.479			233.830.795	38.223.330	2.901.673.000	3.309.417.459	7.116.016.476
Transferler	364.000.000	--	--	--	--	--	--	46.606.314	2.898.811.145	(3.309.417.459)	--	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	--	--	--	196.438.909	-	--	6.601.537.489	--	6.797.976.398
30 Eylül 2022	728.000.000	146.712.969	(119.842.284)	(3.364.272)	245.365.479			430.269.704	84.829.644	5.800.484.145	6.601.537.489	13.913.992.874
1 Ocak 2023	728.000.000	146.712.969	(119.842.284)	(3.364.272)	245.365.479			430.269.704	84.829.644	5.800.484.145	10.327.912.131	17.640.367.516
Transferler	728.000.000	--	--	--	--	--	--	193.716.072	9.406.196.059	(10.327.912.131)	--	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	--	--	--	(127.053.129)	--	--	8.534.671.786	--	8.407.618.657
30 Eylül 2023	1.456.000.000	146.712.969	(119.842.284)	(3.364.272)	245.365.479			303.216.575	278.545.716	15.206.680.204	8.534.671.786	26.047.986.173

Ekteki dipnotlar, bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot referansları	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları		146.934.452	562.650.479
Net dönem karı		8.534.671.786	6.601.537.489
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(6.691.250.143)	(5.152.558.014)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	18-19	2.909.608	767.159
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		2.626.998	2.492.375
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili net düzeltmeler	21	89.397.411	78.211.177
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	21	(790.719.771)	(129.359.295)
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	6	(4.310)	666.672
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	12	(5.995.992.102)	(5.106.930.016)
Kar (Zarar) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		532.023	1.593.914
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(1.693.573.706)	(885.017.920)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(133.410.778)	(41.399.698)
Stoklardaki artış/(azalışla) ilgili düzeltmeler		(1.062.200.738)	494.551.086
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/(azalışla) ilgili düzeltmeler		(577.155.370)	(621.067.911)
Ticari borçlardaki artış/(azalışla) ilgili düzeltmeler		(21.961.559)	(219.399.734)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalışla) ilgili düzeltmeler		13.029.294	(185.077.175)
Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış/(azalış)		88.125.445	(312.624.488)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		149.847.937	563.961.555
Vergi iadeleri/ödemeleri		(2.245.702)	(42.400)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(667.783)	(1.268.676)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(1.309.348.418)	(190.280.170)
Alınan faiz	21	118.917.174	6.157.272
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklı nakit çıkışları	12	(1.412.047.920)	(193.876.863)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	(16.217.672)	(2.703.806)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri		--	143.227
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		268.657.679	149.667.723
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	840.416.983	300.000.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(363.444.719)	(65.963.828)
Ödenen faiz	21	(208.314.585)	(84.368.449)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET AZALIŞ / ARTIŞ (A+B+C)		(893.756.287)	522.038.032
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)		1.089.044.582	722.936.178
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)		195.288.295	1.244.974.210

Ekteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Şirket ve Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. (Aktay Turizm) 1 Temmuz 2014 tarihinde birleşme kararı almıştır. Buna istinaden, Aktay Turizm tarafından, tabi olduğu mevzuatlar gereğince birleşme işlemine ön izin almak için T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na başvurulmuş olup; Bakanlığın 9 Eylül 2014 tarihli yazısı ile birleşme işlemine ilişkin izin alınmıştır. Bakanlıktan alınan izinin ardından, 17 Ekim 2014 tarihli yönetim kurulu toplantısında Şirket'in, sermayesine %100 oranında iştirak ettiği Aktay Turizm'i Sermaye Piyasası Mevzuatı, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 155. maddesinin 1.fıkrasının a bendi ve 156. maddesi hükümleri ile Kurumlar Vergisi Kanununun 18,19 ve 20. ilgili diğer maddeleri ile 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği (Birleşme Tebliği) maddeleri uyarınca kolaylaştırılmış usulde birleşme hükümlerine göre bütün aktif ve pasifleriyle birlikte devir alması suretiyle, iki şirketin birleştirilmesine ve birleşmenin 30 Eylül 2014 tarihli bilanço değerleri üzerinden yapılmasına karar verilmiş olup, bu karar doğrultusunda 21 Ekim 2014 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na (SPK) başvuruda bulunulmuştur.

Bununla birlikte birleşme onay sürecinde Şirket'in 30 Eylül 2014 tarihinde sona eren finansal tablolarını yayınlamış olması sebebiyle. 15 Ocak 2015 tarihli yönetim kurulu kararı ile birleşme işleminin 30 Eylül 2014 tarihli finansal tablolar üzerinden gerçekleştirilmesine karar verilmiş olup, bu konu ile ilgili 16 Ocak 2015 tarihinde SPK'ya başvuruda bulunulmuştur.

SPK 13 Mart 2015 tarih ve 7/318 sayılı toplantısında Şirket'in. TTK ve Birleşme Tebliği hükümleri çerçevesinde sermayesinin %100'üne sahip olduğu Aktay Turizm ile kolaylaştırılmış usulde birleşme hükümlerine göre devralmak suretiyle birleşmesi işlemine ve birleşme nedeniyle hazırlanan duyuru metnine onay verilmesine karar vermiştir.

SPK onayının ardından Şirket, birleşmenin tescili için Birleşme Sözleşmesi ve diğer eklerle birlikte İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'ne başvurmuştur. Birleşme işlemi 23 Mart 2015 tarihinde ticaret sicilinde tescil edilmiş olup, 27 Mart 2015 tarih ve 8788 no.lu T.T.S.G.'de yayınlanmıştır. Şirket ve Aktay Turizm 3 hafta süreyle 27 Mart 2015, 03 Nisan 2015 ve 10 Nisan 2015 tarihli T.T.S.G.'de yayınlanan ilanlar ile alacaklılara çağrı ilanında bulunmuş olup; çağrılar ayrıca www.ozakgyo.com ve www.aktay.com.tr adresli internet sitelerinde yayınlanmıştır.

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 94 'tür (31 Aralık 2022: 52).

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 BİST'te işlem görmektedir.

Şirket'in ana ortağı ile esas kontrolü elinde tutan taraf Ahmet Akbalık ve Ürfi Akbalık'tır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Müşterek faaliyet:

Şirket'in müşterek faaliyetinin detayı aşağıda verilmektedir:

Müşterek faaliyet	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Şirket'in sermayedeki pay oranı (%)	
			30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	60	60

Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ihalesi yapılan "Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı 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 devraldıktan 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.

Özkaynağa dayalı finansal araçlara yapılan yatırımlar

Şirket, finansal tablolarda konsolidasyona tabi olan bağlı ortaklıklarını finansal tablolarında gerçeğe uygun değerleri ile finansal yatırımlar hesabında muhasebeleştirilmektedir. Finansal yatırımlarda gerçekleşen değer artışları diğer kapsamlı gelir kalemi altında muhasebeleştirilmektedir.

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla finansal yatırımlarının gerçeğe uygun değeri. Şirket ile ilişkisi bulunmayan bir değerlendirme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir.

Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlemede Düzeltilmiş Özvarlık Değeri Metodu kullanılmıştır. Öz varlık Değeri, şirketlerin sahip olduğu tüm varlıkların kullanıcı açısından ifade ettiği piyasa değerinin hesaplanarak, bundan şirketin tüm borçlarının düşülmesi sonucunda kalan değerdir. Bu değerlerin hesaplanmasının temel amacı, gelecekteki faaliyetlerden bağımsız olarak böyle bir şirkete sahip olmanın kaçınılmaz mal olacağını belirlemektir.

Finansal tabloların onaylanması:

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

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

Finansal tablolar SPK’nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TMS/IFRS”) 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. Şirket bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir. Ara dönem özet finansal tablolar yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri içermez ve Şirket’in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık finansal tablolarıyla birlikte okunması gerekir.

Kullanılan Para Birimi

Şirket’in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. İşletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket’in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

Şirket’in müşterek faaliyetinin 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL 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)

Şirket 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 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.

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

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

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

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

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

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

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

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

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

Değişiklikler aşağıdakileri içermektedir:

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

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

UMSK, TMS 12'yi aşağıdaki şekilde değiştirmiştir:

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

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

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

¹ Buna her türlü nitelikli yurt içi asgari ilave vergi dahildir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

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

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

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

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

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

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

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

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

UMSK, 29 Eylül 2023 tarihinde “IFRS for SMEs” (BOBİ FRS) Muhasebe Standardı'nın 29. Bölüm Gelir Vergisi'nde yapılan değişiklikleri de yayınlamıştır. İlave vergiye maruz kalmayla ilgili açıklamalara yaklaşım farklılık gösterse de, bunlar tam UFRS Muhasebe Standartları kapsamında UMS 12'ye yapılanlara benzerdir.

Şirketler bu değişiklikteki geçici istisnadan yayımlandığı tarih itibarıyla yararlanabilecek. Değişikliklerde belirtilen açıklamaları 1 Ocak 2023 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde sunmaları gerekmektedir.

Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 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.

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Dava karşılıkları

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

Satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değer tespitleri

Şirket’in bilanço tarihi itibarıyla satılmaya hazır finansal varlıklarının gerçeğe uygun değeri Özvarlık Değeri Metodu değeri ve indirgenmiş nakit akımları yöntemleriyle belirlenmektedir. Bu hesaplamalarda çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, piyasa emsal değerleri, vb.) kullanılmakta olup bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Şirket’in finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve binaların gerçeğe uygun değer tespitleri

Şirket’in bilanço tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin ve binalarının gerçeğe uygun değeri. Şirket ile ilişkisi bulunmayan Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş 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, gelir indirgeme ve yeniden inşa etme 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 Şirket’in finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

2.6 İşletmenin sürekliliği

İlişikte sunulan finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre düzenlenmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.7 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Bulunmamaktadır.

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kasa	--	--
Bankadaki nakit	195.288.295	1.088.813.582
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	136.917.383	1.062.240.643
- Vadesiz mevduatlar	58.370.912	26.572.939
Diğer hazır değerler	--	231.000

Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar

195.288.295 1.089.044.582

Bloke mevduat

-- --

Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar

195.288.295 1.089.044.582

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla vadeli mevduat detayı aşağıdaki gibidir;

Para birimi	Faiz oranı (%)	30 Eylül 2023
Türk Lirası	25,00-34,00	10.920.666
Avro	1,25-2,70	120.709.165
ABD Doları	0,50-1,50	5.287.552

136.917.383

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2022
ABD Doları	0.10-4.00	39.778.755
Avro	1.25-2.50	178.783.619
Türk Lirası	8.50-20.50	843.678.269

1.062.240.643

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. FİNANSAL BORÇLAR

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	686.647.678	503.104.979
Uzun vadeli borçlanmalar	1.338.323.948	1.044.894.383
	2.024.971.626	1.547.999.362

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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Banka kredileri	2.024.971.626	1.547.999.362
	2.024.971.626	1.547.999.362

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
1 yıl içerisinde ödenecek	686.647.678	503.104.979
1-2 yıl içerisinde ödenecek	802.994.369	356.868.921
2-5 yıl içerisinde ödenecek	535.329.579	688.025.462
	2.024.971.626	1.547.999.362

Finansal borçların döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	Faiz oranı (%)	30 Eylül 2023	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	9.50-37.00	686.647.678	1.338.323.948
		686.647.678	1.338.323.948
Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2022	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	9.50-18.00	503.104.979	1.044.894.383
		503.104.979	1.044.894.383

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla kullanılan krediler karşılığında Şirket'in vermiş olduğu herhangi bir ipotek bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022: Yoktur).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

	30 Eylül 2023	30 Eylül 2022
1 Ocak itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	1.547.999.362	446.050.922
Alınan finansal borçlar	840.416.983	300.000.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(363.444.719)	(65.963.828)
30 Eylül itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	2.024.971.626	680.087.094

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Ticari alacaklar	33.362.431	52.316.736
Alacak senetleri	2.734.020	10.362.196
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(6.032.415)	(6.036.725)
	30.064.036	56.642.207

Şirket'in ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 30 gündür (31 Aralık 2022: 30 gün). Şirket'in diğer ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 22 gündür (31 Aralık 2022: 22 gün).

Şirket'in şüpheli ticari alacaklar karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	30 Eylül 2022
Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri		
Açılış bakiyesi	6.036.725	4.385.417
Dönem içinde ayrılan karşılık	--	666.672
Konusu kalmayan karşılık	(4.310)	--
Kapanış bakiyesi	6.032.415	5.052.089

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Alacak senetleri	--	9.678.691
	--	9.678.691

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

b) İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar

Kısa vadeli borçlar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Ticari borçlar	228.420.782	244.370.934
	228.420.782	244.370.934

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

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Vergi dairesinden alacaklar (*)	3.322.656	8.420.001
Verilen depozito ve teminatlar	718.533	319.038
	4.041.189	8.739.039

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

b) İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Alınan depozito ve teminatlar (**)	18.377.644	20.196.467
Ödenecek vergiler (***)	12.994.123	1.277.671
Diğer	11.571	15.993
	31.383.338	21.490.131

(**) Şirket'in 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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Uzun vadeli diğer borçlar

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Alınan depozito ve teminatlar (*)	5.450.577	3.523.945
	5.450.577	3.523.945

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

8. STOKLAR

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Tamamlanan proje stokları (*)	10.918.642	10.918.642
Devam eden proje stokları (**)	1.950.983.789	888.783.051
Kısa vadeli stoklar	1.961.902.431	899.701.693

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

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

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		
Verilen sipariş avansları (*)	1.147.563.232	1.021.847.034
Taşeronlara verilen avanslar	27.709.303	12.560.694
Gelecek aylara ait giderler	2.011.241	1.809.204
	1.177.283.776	1.036.216.932

(*) 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla verilen sipariş avansları. Şirket'in devam etmekte olan inşaat projelerine ilişkin tedarikçilere verdiği sipariş avanslarından oluşmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri		
Alınan sipariş avansları (**)	310.093.540	298.713.687
Gelecek aylara ait gelirler (***)	148.444.234	95.106.242
	458.537.774	393.819.929

(**) 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla avansların büyük kısmı satışları devam eden Göktürk projelerinden ve Büyükyalı Projesi'ndeki hasılat paylaşımı sözleşmesine göre tahsil edilen tutarın yüklenici payına düşen bedellerden oluşmaktadır.

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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri		
Gelecek yıllara ait gelirler (****)	34.509.302	11.101.702
	34.509.302	11.101.702

(****) Göktürk projelerine ait faturası kesilmiş dairelerin henüz hasılatla dönmemiş bedellerinden oluşmaktadır.

10. DİĞER VARLIKLAR

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Diğer dönen varlıklar		
Devreden KDV	104.871.324	63.900.681
	104.871.324	63.900.681
Diğer duran varlıklar		
Devreden KDV	--	1.691.481
	--	1.691.481

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket'in uzun vadeli finansal yatırımlarının gerçeğe uygun değerleri, kullanılan yöntemleri ve seviyeleri aşağıdaki gibidir:

Bağlı ortaklıklar	Hisse Oranı (%)	30 Eylül 2023	Hisse Oranı (%)	31 Aralık 2022
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	95	311.766.573	95	438.819.704
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	60	30.000	60	30.000
Detuyap A.Ş.	22,22	12.497	22,22	12.497
Betuyab A.Ş.	2,04	408.238	2,04	408.238
		312.217.308		439.270.439

Şirket'in kısa vadeli finansal yatırımlarının gerçeğe uygun değerleri, kullanılan yöntemleri ve seviyeleri aşağıdaki gibidir:

	Kullanılan yöntem	Seviye	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.(*)	Gelir İndirgeme	3	311.766.573	438.819.704
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	Maliyet	-	30.000	30.000
Detuyap A.Ş.(**)	Maliyet	-	12.497	12.497
Betuyab A.Ş.(**)	Maliyet	-	408.238	408.238
			312.217.308	439.270.439

(*) 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla ise gerçeğe uygun değerleri ile taşıdığı finansal yatırımlarını, Şirket ile ilişkisi bulunmayan Yeditepe Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından 17 Ağustos 2023 tarihli olarak gerçekleştirilen değerlendirme çalışmalarına neticesinde elde edilmiştir.

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

Aktay Otel İşletmeleri A.Ş., turistik oteller, moteller, tatil köyleri gibi her türlü turistik tesisleri kiralamak, yapmak, satın almak, onarmak, işletmek veya işletirmek amacı ile kurulmuş olup, Şirket'in Antalya/Türkiye'deki oteli "Ela Excellence Resort Otel"ini Özak GYO'dan kiralarak işletmektedir. Aktay Otel'in gerçeğe uygun değeri indirgenmiş nakit akım yöntemiyle belirlenmektedir. İndirgenmiş nakit akımları yönteminde kullanılan iskonto oranı ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti esas alınarak hesaplanmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. FİNANSAL YATIRIMLAR (Devamı)

Şirket'in 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihli kira sertifikaları ve yatırım fonlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal Yatırım	Maliyet	Değer Değişimi	Gerçeğe Uygun Makul Değer	30 Eylül 2023
Bono	934.554.245	478.038.700	1.412.592.945	1.412.592.945
Kur Korumalı Mevduat ("KKM")	761.785.077	17.280.751	779.065.828	779.065.828
Yatırım fonları	174.330.654	393.749.186	568.079.840	568.079.840
Kira sertifikaları	214.454.131	109.630.495	324.084.626	324.084.626
Eurobond	121.800.886	51.528.993	173.329.879	173.329.879
				3.257.153.118

Finansal Yatırım	Maliyet	Değer Değişimi	Gerçeğe Uygun Makul Değer	31 Aralık 2022
Bono	596.999.988	27.554.258	624.554.246	624.554.246
Kira sertifikaları	519.481.244	--	519.481.244	519.481.244
Kur Korumalı Mevduat ("KKM")	414.434.179	31.627.182	446.061.361	446.061.361
Yatırım fonları	174.330.654	225.355.937	399.686.591	399.686.591
Eurobond	69.696.589	--	69.696.589	69.696.589
				2.059.480.031

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2023	3.930.880.805	10.198.074.650	14.128.955.455
Menkul değer artışından kaynaklanan kazanç	1.811.453.710	5.134.538.392	6.945.992.102
İlaveler	744.097.200	667.950.720	1.412.047.920
Transfer	(950.000.000)	--	(950.000.000)
30 Eylül 2023	5.536.431.715	16.000.563.762	21.536.995.477
	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2022	1.567.812.200	4.348.783.221	5.916.595.421
Menkul değer artışından kaynaklanan kazanç	1.608.051.770	3.498.878.246	5.106.930.016
İlaveler	--	193.876.863	193.876.863
30 Eylül 2022	3.175.863.970	8.041.538.330	11.217.402.300

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri ve gerçeğe uygun değer seviyeleri aşağıda sunulmuştur.

	Kullanılan yöntem	Seviye	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Ela Excellence Resort Otel	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	3	6.491.400.000	4.016.223.202
İkitelli Bina (34 Portall Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	2.900.000.000	1.929.000.000
Bodrum Akıyalar	Pazar Yaklaşımı	2	2.400.000.000	1.589.264.000
Ataşehir Bina	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	3	2.230.000.000	1.508.000.000
Büyükyalı Ofis ve Ticari Alanlar	Gelir İndirgeme	3	1.288.110.867	1.189.140.448
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	1.265.000.000	900.174.000
Balmumcu Arsa(***)	Pazar Yaklaşımı	2	--	667.920.000
Bayrampaşa Bina	Pazar Yaklaşımı	2	949.022.895	655.537.000
Didim Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	909.462.000	641.594.000
Kemer Projesi(*)	Pazar Yaklaşımı	2	877.030.000	--
Topkapı Arsa(**)	Pazar Yaklaşımı	2	744.097.200	--
Göktürk Arsa (201 No'lu Ada)	Pazar Yaklaşımı	2	677.635.000	493.500.000
Bağcılar Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	390.000.000	281.430.805
Demre Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	348.412.515	208.562.000
Göktürk Arsa (198 No'lu Ada)	Pazar Yaklaşımı	2	66.825.000	48.610.000
			21.536.995.477	14.128.955.455

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

Şirket, 327.903.433 TL tutarındaki kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralanen yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir (30 Eylül 2022: 255.501.269 TL). Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 45.682.204 TL'dir (30 Eylül 2022: 28.471.192 TL).

30 Eylül 2023 tarihi itibarı ile Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: bulunmamaktadır).

İkitelli Bina (34 Portall Plaza)

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

26 Haziran 2023 tarihli değerlendirme raporuna göre, emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazların değeri belirlenirken satılık atölye ve kiralık atölye/depo emsalleri araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan söz konusu taşınmazlara benzer nitelikte ve büyüklükte atölye emsallerinin birim satış fiyatlarının 35.878 TL -50.000 TL aralığındadır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, binanın birim satış değeri 32.851 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri yaklaşık 2.900.000.000 TL olarak hesaplanmıştır.

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

Bayrampaşa Bina (Hayat Tepe)

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

Taşınmazların çevresinde yapılan araştırmalarda; bağımsız bölümlerin, konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, büyüklük ve pazarlık paylarına göre taşınmazların değerinin değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan konut birimleri ile benzer nitelik ve konumdaki konutların 35.777 TL-57.244 TL/m², dükkanların ise 47.703 TL/m² birim satış değeri ile satışlarının gerçekleşebileceği tespit edilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)

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

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

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin konumlu olduğu İş İstanbul 34 Projesi Basın Ekspres Caddesi'ne oldukça yakın konumdadır. Değerleme konusu taşınmazlardan bir kısmı 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.

Bağcılar Arsa

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

Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)

Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3394 Ada 1 no'lu parselde yer alan Bulvar 216 projesindeki Bulvar 216 AVM içerisinde yer alan 38 adet dükkân, 3 adet asma katlı dükkân ve 2 adet özel otopark olmak üzere 43 adet bağımsız bölümdür. Bölüm için Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 26 Haziran 2023 tarihinde yapılan değerlendirme raporunda gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır.

Kullanılan yöntemle göre söz konusu taşınmazın değeri gelir indirgeme yöntemine göre 2.230.000.000 TL olarak belirlenmiştir. Bağımsız bölümler ile alakalı uzun vadeli kira sözleşmelerinin yapılmış olması ve AVM'nin hâlihazırda açılmış olmasından ötürü gerçeğe uygun değer olarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi sonucunda çıkan değer kullanılması kararlaştırılmıştır. Değer belirlenmesi esnasında taşınmazlardan elde edilecek kira gelirinin yıllık %35 oranında artacağı öngörülerek 10 senelik periyotta elde edilecek nakit akışları hesaplanmış ve hesaplanan tutar vergi öncesi %23,00 indirgeme oranı ile iskonto edilmiştir. Mevcut durumda saha ziyareti tespitleri ve piyasa araştırmaları doğrultusunda alışveriş merkezinin doluluk oranının, 2023 yılı için %90, 2026 yılında %92 olacağı ve kalan dönemlerde bu seviyede sabit kalacağı düşünülmüştür. Oluşması beklenen yönetim ve işletme giderinin, benzer örneklerde bir AVM'de ortalama oran olan %2 olacağı varsayılmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Serik Ela Otel

Değerleme konusu taşınmaz 5 yıldızlı turistik tesis olarak kullanılmaktadır. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 26 Haziran 2023 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu değerleme çalışmasında gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan nakit akımları yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır. Rapor sonuç değeri olarak; taşınmazın gelir getiren bir gayrimenkul olmasından dolayı, taşınmaza nakit akımları yöntemi ile hesaplanan değer olan 6.491.400.000 TL nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Bodrum Arsa

Değerlemeye konu taşınmaz, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Akyarlar Mahallesi, Karaincir Mevkii, Barış Manço Caddesi üzerinde yer alan 349 ada 10 nolu parseldir. Bölümler için Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 26 Haziran 2023 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır.

Gayrimenkulün nihai değerinin bulunmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 6.936 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 2.400.000.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m² fiyatları 4.000-7.000 TL aralığındadır.

Büyükyalı Ofis ve Ticari Alanlar

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

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

Aydın Didim Arsa

Rapora konu taşınmaz; Aydın İli, Didim İlçesi, Altinkum Mahallesi, 2567 ada 2 parsel numarası ile Arsa niteliği ile tapu sicilinde kayıtlıdır. Bölümler için Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 26 Haziran 2023 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır.

Gayrimenkulün nihai değerinin bulunmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 9.987 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 909.462.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m² fiyatları 7.430-14.655 TL aralığındadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Göktürk Arsa (201 No'lu Ada)

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

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

Göktürk-198 Ada 6 Parsel

Taşınmaz; İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, Köprübaşı Sokak üzerinde konumlu 198 Ada 6 no'lu parseldir. Parsel boş durumdadır. Taşınmaza ulaşım Hasdal-Kemerburgaz Yassıören yolu üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmaz, Eyüp Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir. Değerlemeye konu parselin yüzölçümü 6,969,41 m² iken arsadaki Özak GYO payı 2.700,55 m²'dir. Bölümler için Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 26 Haziran 2023 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre söz konusu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır.

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

Antalya Demre Arsa

Antalya İli, Demre İlçesi, Zümrütkaaya Mahallesi, Uzguru Mevkii, 194 Ada 338 parselde yer alan 70.698,89 m² arsadır. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 26 Haziran 2023 tarihli 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 8.482 TL olarak belirlenmiş, bu yöntemle arsanın bütün olarak değeri 348.412.515 TL olarak belirlenmiştir. Arsanın konumlandığı bölgede taşınmazlarla benzer lejanda sahip satılık arsa emsali bulunmamaktadır. Bölgede satışa sunulan emsaller; değerlemeye konu taşınmazlar için, konum, imar durumu, fiziksel özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bir bütün halindeki ortalama m² birim pazar değerlerinin 6.611 TL -9.744 TL aralıklarında olduğu saptanmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Kemer Projesi

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

Topkapı Arsası

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

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	30 Eylül 2023	30 Eylül 2022
1 Ocak		
Maliyet	86.850.429	84.446.601
Birikmiş amortisman	(36.662.115)	(35.666.072)
Net kayıtlı değer	50.188.314	48.780.529
Girişler	16.217.672	2.703.806
Çıkışlar	--	(143.226)
Cari dönem amortismanı	(650.133)	(643.291)
Dönem sonu net kayıtlı değer	65.755.853	50.697.818
30 Eylül		
Maliyet	103.068.101	87.007.181
Birikmiş amortisman	(37.312.248)	(36.309.363)
Net kayıtlı değer	65.755.853	50.697.818

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
A.Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	418.562.100	417.731.232
B.Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--
C.Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3.Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--
D.Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	--	--
i.Ana ortak rehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--
ii.B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--
iii.C maddesi kapsamına girmeyen 3.Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--
Toplam	418.562.100	417.731.232

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

30 Eylül 2023	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL
Teminat mektubu	--	--	418.562.100
			418.562.100

31 Aralık 2022	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL
Teminat mektubu	--	--	417.731.232
			417.731.232

- b. Şirket'in lehine ve aleyhine açılmış ve hali hazırda devam eden 191 adet davası bulunmaktadır. Bu davalar işe iade, taşeronlar ve kiracılar ile olan anlaşmazlıklardan kaynaklı davalardan oluşmaktadır. Şirket aleyhine açılmış ve devam etmekte olan dava tutarları 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla 3.858.326 TL'dir ve 1.429.256 TL karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 3.095.384 TL'dir ve 2.010.884 TL karşılık ayrılmıştır). Şirket yönetimi, karşılık ayrılanlar dışındaki davaların lehte sonuçlanacağını tahmin etmektedir.

	30 Eylül 2023	30 Eylül 2022
Açılış bakiyesi	2.429.070	2.010.884
Dönem gideri. net	1.429.256	--
Kapamış bakiyesi	3.858.326	2.010.884

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. ÖZKAYNAKLAR

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

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

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

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

(*) Ana ortaklar tarafından kontrol edilen paylar.

Kayıtlı sermaye tavanı

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

Karar doğrultusunda tavan artırımını, süre uzatımı ve bu kapsamda esas sözleşme tadiline Sermaye Piyasası Kurulu'nun 14 Nisan 2022 tarih 18/576 sayılı kararı ve Ticaret Bakanlığı'nın 22.04.2022 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

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

Şirket, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde 2.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahiptir. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay gruplarından A grubu nama yazılı paylar (9.273.885 TL) lider sermayedar Ahmet Akbalık'a aittir. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi (tamamı 6 kişiden oluşmaktadır) A grubu pay sahiplerinin çoğunlukla göstereceği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir. Çıkarılmış sermayenin B grubu payların tamamını oluşturan 1.446.726.115 TL tutarındaki kısmı ise hamiline yazılıdır. Yönetim kurulu üyelerinin 2 adedi de sermaye piyasası mevzuatının ön gördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir.

Paylara ilişkin primler

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Geri alınmış paylar

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

Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri

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

Kar dağıtımı

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

Ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, 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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

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

Birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Finansal varlık değer artış fonu (*)	303.216.575	430.269.704
- Vergi etkisi	--	--
Maddi duran varlık değer artış fonu (**)	245.365.479	245.365.479
- Vergi etkisi	--	--
	548.582.054	675.635.183

(*) Şirket'in finansal yatırımlarında meydana gelen gerçeğe uygun değer artışları özkaynaklar altında muhasebeleştirilmiştir.

(**) Ela Resort Exelence Otel'in gerçeğe uygun değerle ilk muhasebeleştirilmesi sırasında doğan değer artışı TMS 40 uyarınca özkaynaklar altında muhasebeleştirilmiştir.

16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

a. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Personele ödenecek ücretler	1.750.763	1.004.571
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	972.679	509.416
	2.723.442	1.513.987

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

b. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kullanılmayan izin karşılığı	1.224.684	789.645
	1.224.684	789.645

c. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kıdem tazminatı karşılığı	2.054.591	1.959.671
	2.054.591	1.959.671

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

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 23.489,83 TL (2022: 15.371,40 TL) tavanına tabidir.

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %11,63 enflasyon ve %10,60 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık (% 0,93) olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2022: % 4,31). Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Temmuz 2023 tarihinden itibaren geçerli olan 23.489,83 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. PAY BAŞINA KAZANÇ

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

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı	941.333.333	644.000.000	941.333.333	644.000.000
Net dönem karı	8.534.671.786	6.601.537.489	225.464.488	5.532.032.025
Pay başına kazanç	9,0666	10,2508	0,2395	8,5901

18. HASILAT

Satışlar

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Konut satışları	451.362.418	1.935.288.407	110.269.391	489.521.440
Kira geliri	327.903.433	255.501.269	57.264.843	148.935.311
Diğer gelirler	1.414.548	4.579.780	277.528	2.152.918
Satış iskontoları (-)	(1.939.367)	(1.290.618)	--	(549.029)
Satıştan iadeler	(3.097.306)	--	(1.021.777)	--
	775.643.726	2.194.078.838	166.789.985	640.060.640

Satışların maliyeti

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Satılan konut maliyeti	128.097.372	941.242.753	22.883.522	245.129.894
Vergi ve harç giderleri	14.035.966	4.351.385	418.283	1.008.391
Aidat giderleri	13.736.024	3.971.291	3.079.692	1.593.666
İşletme malzemesi giderleri	6.024.705	--	1.013.270	--
Danışmanlık giderleri	3.138.633	1.440.781	1.287.393	457.940
Sigorta giderleri	2.884.274	1.351.424	977.855	450.266
Bakım onarım giderleri	1.144.402	3.244.265	2.113.055	1.899.955
Amortisman ve itfa payları giderleri	2.350.424	517.050	511.094	205.575
Diğer	641.860	157.034	143.742	51.890
	172.053.660	956.275.983	32.427.906	250.797.577

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Personel giderleri	3.302.002	266.916	1.443.299	24.144
Stok daire aidat giderleri	2.683.970	5.882.305	1.047.340	1.417.458
Reklam giderleri	128.026	14.895.130	--	8.608.876
Danışmanlık giderleri	--	385.311	--	192.879
Amortisman giderleri	--	128.837	--	65.035
Diğer	143.279	1.760.641	48.138	972.408
	6.257.277	23.319.140	2.538.777	11.280.800

Genel yönetim giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Personel giderleri	46.013.347	11.152.568	15.146.164	5.402.322
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	6.341.614	4.683.425	2.682.488	1.775.810
Ofis giderleri	3.059.927	1.511.073	2.417.384	612.954
Ulaşım giderleri	1.582.874	766.859	734.096	292.366
Vergi ve harçlar	671.114	1.381.613	598.635	162.984
Amortisman giderleri	559.184	121.272	321.815	40.865
Diğer	3.260.166	2.345.407	211.966	755.441
	61.488.226	21.962.217	22.112.548	9.042.742

20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

Esas faaliyetlerden gelirler

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışları	6.945.992.103	5.106.930.016	--	5.106.930.016
Kambiyo karları	62.623.079	32.368.947	22.151.238	12.544.823
Konusu kalmayan karşılıklar	208.379	--	28.976	--
Diğer	14.432.857	23.379.030	480.840	17.067.810
	7.023.256.418	5.162.677.993	22.661.054	5.136.542.649

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER (Devamı)

Esas faaliyetlerden diğer giderler

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Kambiyo zararları	47.432.421	38.372.956	3.737.719	12.780.134
Karşılık giderleri	1.633.325	666.672	--	175.969
Reeskont faiz giderleri	--	386.807	--	--
Diğer	670.187	60.335	402.287	--
	49.735.933	39.486.770	4.140.006	12.956.103

21. FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

Finansman gelirleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer kazançları	790.719.771	129.359.295	124.386.621	5.656.099
Kur farkı gelirleri	233.214.731	246.359.695	51.570.990	79.152.763
Faiz gelirleri	118.917.174	6.157.272	24.042.389	1.829.889
	1.142.851.676	381.876.262	200.000.000	86.638.751

Finansman giderleri

	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Faiz giderleri	208.314.585	84.368.449	125.913.032	36.416.575
Kur farkı giderleri	54.165.143	36.237.030	20.828.241	10.716.218
Diğer	--	384.210	--	--
	262.479.728	120.989.689	146.741.273	47.132.793

22. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 itibarıyla vergi varlık ve yükümlülüklerinin kırılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Cari dönem kurumlar vergisi gideri	--	--
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar(*)	3.869.847	1.624.145
Cari dönem vergisiyle ilgili yükümlülükler/(varlıklar)	3.869.847	1.624.145

(*) Şirket'in 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 peşin ödenen vergi ve fonları, vadeli mevduat stopaj vergilerinden oluşmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Varlıklar		30 Eylül 2023			
	Kısa vadeli ticari alacaklar	Peşin ödenmiş giderler	Yükümlülükler		Uzun vadeli	
			Ticari Borçlar	Diğer Borçlar	Ticari borçlar	Diğer borçlar
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler						
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	147.245.600	--	--	--	--	--
Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş.	32.612.795	--	138.834	--	--	--
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	23.979.441	--	3.468.195	--	--	--
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	1.741.326	--	11.816.444	--	--	--
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	30.000	--	--	--	--	--
Özak Global Holding A.Ş.	--	--	1.553.154	--	--	--
Özak Tekstil Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	11.050.322	--	--	--
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. A.Ş.	--	--	363.861	--	--	--
	205.609.161	--	28.390.810	--	--	--

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Varlıklar		31 Aralık 2022			
	Kısa vadeli ticari alacaklar	Peşin ödenmiş giderler	Yükümlülükler		Uzun vadeli	
			Ticari Borçlar	Kısa vadeli Diğer Borçlar	Ticari borçlar	Diğer borçlar
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler						
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	15.999.101	--	--	--	--	--
Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş.	11.657.157	1.483.989	--	--	--	--
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	8.265.023	--	--	--	--	--
Yeditepe Emlak Yatırımları San. Ve Tic. A.Ş.	5.310	--	--	--	--	--
Zyl Gayrimenkul Yatırımları San. Ve Tic.A.Ş.	5.310	--	--	--	--	--
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	5.310	--	--	--	--	--
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	--	3.962.113	3.797.479	--	--	--
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapi Site Yönetimi	--	--	262.502	--	--	--
Özak Tekstil Konf.San.Ve Tic.A.Ş.	--	--	27.777.778	--	--	--
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hizmetleri A.Ş.	--	--	212.246	--	--	--
Özak Global Holding A.Ş.	--	--	2.352.212	--	--	--
	35.937.211	5.446.102	34.402.217	--	--	--

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	Hizmet alımları	Hizmet Satışları	Faiz giderleri	1 Ocak - 30 Eylül 2023		Kira geliri	Diğer alım
				Sabit kıymet Alımı	Sabit kıymet Satımı		
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler							
İnt-Er Yapı İnşaat Tur.San.Ve Tic.A	153.016.495	20.920	--	--	--	2.546.584	--
Akyön Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	21.078.204	1.399.174	--	--	--	13.342.243	--
Özak Global Holding A.Ş.	19.660.880	--	--	--	--	2.616.300	--
Büyükaly İstanbul Toplu Yapı Site	15.257.463	2.048.293	--	--	--	--	--
Büyükaly Tesis Yönetim A.Ş.	984.255	26.380.985	--	--	--	41.477.910	--
Akyön Özel Güvenlik Ve Koruma Hiz.	319.451	7.540.877	--	--	--	20.250	--
Özak Tekstil Konf. San. Ve Tic. A.Ş	69.364	--	--	--	--	20.015.005	--
Büyükaly Otel İşletmeciliği A.Ş.	50.000	--	--	--	--	20.250	--
Kübrateks Tekstil San. Ve Diş Tic.	--	--	--	--	--	27.097	--
Kamer İnşaat Tic. Ve San. A.Ş.	--	--	--	--	--	43.675	--
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	--	9.039.609	--	--	--	161.221.229	--
ZYL Gayrimenkul Yatırımları San. ve Tic. A.Ş.	--	47.835	--	--	--	20.250	--
	210.436.112	46.477.693	--	--	--	241.350.793	--

	Hizmet alımları	Hizmet Satışları	Faiz giderleri	1 Temmuz - 30 Eylül 2023		Kira geliri	Diğer alım
				Sabit kıymet Alımı	Sabit kıymet Satımı		
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler							
İnt-Er Yapı İnşaat Tur.San.Ve Tic.A	41.926.703	--	--	--	--	869.194	--
Büyükaly İstanbul Toplu Yapı Site	15.257.463	2.048.293	--	--	--	--	--
Akyön Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	7.167.928	1.399.174	--	--	--	12.966.943	--
Özak Global Holding A.Ş.	7.158.654	--	--	--	--	872.100	--
Büyükaly Tesis Yönetim A.Ş.	984.255	819.517	--	--	--	41.464.410	--
Akyön Özel Güvenlik Ve Koruma Hiz.	108.429	--	--	--	--	4.500	--
Büyükaly Otel İşletmeciliği A.Ş.	50.000	--	--	--	--	6.750	--
Özak Tekstil Konf. San. Ve Tic. A.Ş	27.954	--	--	--	--	6.671.668	--
Kübrateks Tekstil San. Ve Diş Tic.	--	--	--	--	--	9.032	--
Kamer İnşaat Tic. Ve San. A.Ş.	--	--	--	--	--	18.004	--
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	--	512.975	--	--	--	161.029.530	--
ZYL Gayrimenkul Yatırımları San. ve Tic. A.Ş.	--	--	--	--	--	20.250	--
	72.681.386	4.779.959	--	--	--	223.932.381	--

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Ocak - 30 Eylül 2022						
	Hizmet alımları	Hizmet Satışları	Faiz giderleri	Sabit kıymet Alımı	Sabit kıymet Satımı	Kira geliri	Diğer alım
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler							
İnt--er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	58.233.958	584.854	--	--	--	490.950	--
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	11.111.731	--	--	--	--	312.555	--
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	4.287.666	2.321.893	--	--	--	183.780.462	--
Özak Global Holding A.Ş.	3.132.522	117.061	--	--	--	1.350.921	--
Özak Teks. Konf. San. ve Tic. A.Ş.	3.064.829	--	--	--	--	11.843.198	--
Diğer	1.123.210	350.913	--	--	--	199.530	--
	80.953.916	3.374.721	--	--	--	197.977.616	--
	1 Temmuz - 30 Eylül 2022						
	Hizmet alımları	Hizmet Satışları	Faiz giderleri	Sabit kıymet Alımı	Sabit kıymet Satımı	Kira geliri	Diğer alım
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler							
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	7.826.273	--	--	--	--	64.740	--
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	4.287.666	2.321.892	--	--	--	120.220.666	--
Özak Teks. Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	1.240.417	--	--	--	--	3.947.731	--
Özak Global Holding A.Ş.	231.285	58.531	--	--	--	450.307	--
İnt--er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	29.288	584.854	--	--	--	163.650	--
Diğer	288.091	--	--	--	--	111.556	--
	13.903.020	2.965.277	--	--	--	124.958.650	--

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönemler içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

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

24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye Risk Yönetimi

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

Şirket'in 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.

Şirket'in 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. Şirket, Kurul'un yaptığı önerilere dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya 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

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı risk, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin. Şirket 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 Şirket'in hazine bölümü tarafından finansal risk tanımlanır, değerlendirilir ve Şirket'in operasyon üniteleri ile birlikte çalışmak suretiyle riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b.2) Piyasa riski yönetimi

b.2.1) 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.

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

	30 Eylül 2023			
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	İngiliz Sterlini	Avro
Parasal finansal varlıklar	959.890.133	22.110.493	349.000	11.811.465
Toplam varlıklar	959.890.133	22.110.493	349.000	11.811.465
Diğer borçlar	(10.900.173)	(275.986)	--	(115.209)
Kısa vadeli yükümlülükler	(10.900.173)	(275.986)	--	(115.209)
Diğer borçlar	--	--	--	--
Uzun vadeli yükümlülükler	--	--	--	--
Toplam yükümlülükler	(10.900.173)	(275.986)	--	(115.209)
Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	948.989.960	21.834.507	349.000	11.696.256
	31 Aralık 2022			
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	İngiliz Sterlini	Avro
Parasal finansal varlıklar	714.398.141	28.511.340	--	9.093.828
Toplam varlıklar	714.398.141	28.511.340	--	9.093.828
Ticari olmayan borçlar	(13.416.403)	(45.270)	--	(630.549)
Kısa vadeli yükümlülükler	(13.416.403)	(45.270)	--	(630.549)
Diğer borç	(188.190)	(9.830)	--	(220)
Diğer borç	(188.190)	(9.830)	--	(220)
Toplam yükümlülükler	(13.604.593)	(55.100)	--	(630.769)
Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	700.793.548	28.456.240	--	8.463.059

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b.2.2) *Kur riskine duyarlılık*

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

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları ve Avro kurlarındaki %20'lik artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %20'lik oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yıl sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yıl sonundaki %20'lik kur değişiminin etkilerini gösterir.

	30 Eylül 2023	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değer kazanç/kayıp halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	119.551.350	(119.551.350)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	119.551.350	(119.551.350)
Avro'nun TL karşısında %20 değer kazanç/kayıp halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	67.909.626	(67.909.626)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
6- Avro net etki (4+5)	67.909.626	(67.909.626)
İngiliz Sterlini TL karşısında %20 değer kazanç/kayıp halinde		
7- İngiliz Sterlini net varlık / yükümlülüğü	2.337.016	(2.337.016)
8- İngiliz Sterlini kuru riskinden korunan kısım (-)	--	--
9- İngiliz Sterlini varlıkları net etki (7+8)	2.337.016	(2.337.016)
Toplam (3+6+9)	189.797.992	(189.797.992)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b.2.2) Kur riskine duyarlılık (Devamı)

	31 Aralık 2022	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değer kazanç/kayıp halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	106.416.662	(106.416.662)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	106.416.662	(106.416.662)
Avro'nun TL karşısında %20 değer kazanç/kayıp halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	33.742.047	(33.742.047)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
6- Avro net etki (4+5)	33.742.047	(33.742.047)
İngiliz Sterlini TL karşısında %20 değer kazanç/kayıp halinde	--	--
7- İngiliz Sterlini net varlık / yükümlülüğü	--	--
8- İngiliz Sterlini kuru riskinden korunan kısım (-)	--	--
9- İngiliz Sterlini varlıkları net etki (7+8)	--	--
Toplam (3+6+9)	140.158.709	(140.158.709)

25. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL 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 2023	31 Aralık 2022
Para ve sermaye piyasası araçları / Gayrimenkuller. Gayrimenkule	Md. 24 / (b)	3.452.441.413	3.148.524.613
Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	23.498.897.908	15.028.657.148
İştirakler	Md. 24 / (b)	312.217.308	439.270.439
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	1.605.954.796	1.287.315.909
Diğer varlıklar			
Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3 / (p)	28.869.511.425	19.903.768.109
Finansal borçlar	Md. 31	2.024.971.626	1.547.999.362
Özkaynaklar	Md. 31	26.047.986.173	17.640.367.516
Diğer kaynaklar		796.553.626	715.401.231
Toplam kaynaklar	Md. 3 / (p)	28.869.511.425	19.903.768.109

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24 / (b)	--	--
A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md. 24 / (b)	136.917.383	243.518.568
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24 / (d)	741.409.719	469.383.180
B1. Yabancı gayrimenkuller. Gayrimenkule dayalı projeler. gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24 / (d)	--	--
B2. Atıl tutulan arsa / araziler	Md. 24 / (c)	--	949.350.805
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24 / (d)	--	--
C2. İşletmeci şirkete iştirak	Md. 28 / 1(a)	312.217.308	439.270.439
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	418.562.100	417.731.232
K. Üzerinde proje geliştirilecek. Mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / e	--	--
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22 / (1)	535.978.678	295.183.531

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL 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.

.....