

**Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Ve Bağlı
Ortaklıkları**

**1 Ocak – 31 Mart 2023 Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tablolar
Ve
Dipnotlar**

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

<u>İÇİNDEKİLER</u>	<u>SAYFA</u>
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1 - 2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6 - 49

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

VARLIKLAR	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022
Dönen varlıklar		5.653.969.898	5.419.818.369
Nakit ve nakit benzerleri	4	639.629.562	1.182.544.615
Finansal yatırımlar	11	2.705.760.345	2.100.117.628
Ticari alacaklar		144.797.758	84.426.962
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	24	19.754.129	9.383.333
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	125.043.629	75.043.629
Diğer alacaklar		22.814.672	10.427.986
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	22.814.672	10.427.986
Stoklar	8	954.844.536	912.995.236
Peşin ödenmiş giderler		1.089.979.246	1.043.609.902
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	24	30.446.101	180.423
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	1.059.533.145	1.043.429.479
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	23	3.114.207	2.013.202
Diğer dönen varlıklar	10	93.029.572	83.682.838
Duran varlıklar		14.216.528.269	14.197.706.593
Ticari Alacaklar		-	9.678.691
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	-	9.678.691
Finansal yatırımlar	11	420.735	420.735
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	10.112.732.252	10.112.732.252
Maddi duran varlıklar	13	4.057.245.844	4.045.291.071
Maddi olmayan duran varlıklar		19.955.138	20.476.790
- Şerefîye	14	2.643.723	3.023.139
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar		17.311.415	17.453.651
Peşin ödenmiş giderler		761.728	7.386
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	761.728	7.386
Ertelenmiş vergi varlığı	23	25.107.490	7.408.183
Diğer duran varlıklar	10	305.082	1.691.485
Toplam varlıklar		19.870.498.167	19.617.524.962

Ekteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

KAYNAKLAR	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022
Kısa vadeli yükümlülükler		1.323.387.187	1.388.783.013
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	584.278.118	595.249.874
Ticari borçlar		336.063.400	339.400.023
- İlişkili taraflara ticari borçlar	24	44.118.449	32.530.397
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	291.944.951	306.869.626
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	17	18.901.231	7.167.908
Diğer borçlar		35.812.036	30.676.419
- İlişkili taraflara diğer borçlar	24	5.200.538	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	30.611.498	30.676.419
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		46.885	-
Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler		342.333.241	411.019.909
- Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri		342.333.241	411.019.909
Kısa vadeli karşılıklar		5.952.276	5.268.880
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	9	2.865.167	2.181.771
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	3.087.109	3.087.109
Uzun vadeli yükümlülükler		1.160.718.010	1.166.506.541
Uzun vadeli borçlanmalar	5	1.134.423.215	1.148.275.333
Diğer borçlar		5.570.939	4.781.652
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	5.570.939	4.781.652
Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler		18.121.701	11.121.694
- Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	9	18.121.701	11.121.694
Uzun vadeli karşılıklar		2.602.155	2.327.862
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	17	2.602.155	2.327.862
Özkaynaklar		17.386.392.970	17.062.235.408
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		17.389.907.674	17.062.783.282
Ödenmiş sermaye	16	728.000.000	728.000.000
Paylara ilişkin primler		146.712.969	146.712.969
Geri alınmış paylar		(3.364.272)	(3.364.272)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		3.981.113.715	3.981.497.636
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	16	3.982.600.716	3.982.600.716
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	16	(1.487.001)	(1.103.080)
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		87.850.298	87.850.298
Geçmiş yıllar karları		12.122.086.651	3.809.111.091
Net dönem karı		327.508.313	8.312.975.560
Kontrol gücü olmayan paylar		(3.514.704)	(547.874)
Toplam kaynaklar		19.870.498.167	19.617.524.962

Ekteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2023	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2022
Hasılat	19	298.205.944	845.375.080
Satışların maliyeti	19	(175.819.865)	(531.389.879)
Brüt kar		122.386.079	313.985.201
Genel yönetim giderleri (-)	20	(16.421.606)	(9.096.191)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	20	(9.803.009)	(8.975.381)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	43.454.977	102.668.399
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(11.916.972)	(36.843.618)
Esas faaliyet karı		127.699.469	361.738.410
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		47.484.906	2.914.554
Finansman geliri öncesi faaliyet karı		175.184.375	364.652.964
Finansman gelirleri	22	173.986.253	105.295.259
Finansman giderleri (-)	22	(42.907.390)	(28.481.774)
Vergi öncesi kar		306.263.238	441.466.449
Vergi geliri/(gideri)		17.699.307	5.584.681
- Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	23	17.699.307	5.584.681
Net dönem karı		323.962.545	447.051.130
Dönem karının dağılımı			
<i>Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım</i>		327.508.313	446.678.799
<i>Kontrol gücü olmayan paylar</i>		(3.545.768)	372.331
Net dönem karı		323.962.545	447.051.130
Pay başına kazanç	18	0.450	0.614
Diğer kapsamlı gelir/(gider):			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(307.137)	4.088.886
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		(383.921)	5.111.108
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları) vergi etkisi	23	76.784	(1.022.222)
Toplam kapsamlı gelir / gider		323.655.408	451.140.016
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı			
<i>Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım</i>		326.622.238	451.216.206
<i>Kontrol gücü olmayan paylar</i>		(2.966.830)	(76.190)

Ekteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Paylara ilişkin primler	Geri alınmış paylar	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/(zararı)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
				Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artış/azalışları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları						
1 Ocak 2023	728.000.000	146.712.969	(3.364.272)	3.982.600.716	(1.103.080)	87.850.298	3.809.111.091	8.312.975.560	17.062.783.282	(547.874)	17.062.235.408
Transferler	-	-	-	-	-	-	8.312.975.560	(8.312.975.560)	-	-	-
Net dönem zararı	-	-	-	-	-	-	-	327.508.313	327.508.313	(3.545.768)	323.962.545
Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	(383.921)	-	-	-	(383.921)	578.938	195.017
31 Mart 2023	728.000.000	146.712.969	(3.364.272)	3.982.600.716	(1.487.001)	87.850.298	12.122.086.651	327.508.313	17.389.907.674	(3.514.704)	17.386.392.970
1 Ocak 2022	364.000.000	146.712.969	(3.364.272)	1.963.258.354	(5.932.015)	41.243.984	1.695.822.705	2.523.894.700	6.725.636.425	(546.157)	6.725.090.268
Transferler	364.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dönem karı/zararı	-	-	-	-	-	-	-	446.678.799	446.678.799	372.331	447.051.130
Diğer kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	5.111.108	-	-	-	5.111.108	(448.521)	4.662.587
31 Mart 2022	728.000.000	146.712.969	(3.364.272)	1.963.258.354	(820.907)	41.243.984	3.855.717.405	446.678.799	7.177.426.332	(622.347)	7.176.803.985

Ekteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2023 VE 2022 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2023	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2022
A. İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları		(442.857.566)	(205.135.629)
Dönem karı		323.962.545	447.051.130
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(72.969.868)	(59.367.346)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	13	15.168.392	10.957.929
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		2.577.205	7.542.959
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(10.508.400)	17.843.084
Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	6	-	361.304
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(121.648.258)	(99.388.775)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		58.761.084	8.414.325
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	23	(17.699.307)	(5.584.681)
Kar (Zarar) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		379.416	486.509
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(691.324.739)	(592.072.788)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(380.799.031)	(9.352.985)
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(41.849.300)	436.074.465
Faaliyetlerle ilgili diğer alacak ve varlıklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(724.076.876)	(10.295.930)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		466.479.876	(384.029.759)
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış ile ilgili düzeltmeler		(28.784.520)	(580.113.015)
Faaliyetlerle ilgili diğer borç ve yükümlülüklerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		17.705.112	(44.355.564)
Faaliyetlerde kullanılan / elde edilen nakit akışları		(440.332.062)	(204.389.004)
Vergi ödemeleri/ iadeleri		(1.101.005)	153.417
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(1.424.499)	(900.042)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		18.272.813	(112.062.148)
Alınan faiz	22	45.253.742	6.461.698
Maddi duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	(27.123.165)	(111.624.288)
Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		142.236	143.226
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklı nakit çıkışları	12	-	(7.042.784)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(118.330.300)	22.573.731
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	214.000.000	100.000.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(297.584.958)	(53.121.487)
Ödenen faiz	22	(34.745.342)	(24.304.782)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET (AZALIŞ) / ARTIŞ		(542.915.053)	(294.624.046)
D. DÖNEM BAŞINDAKİ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		1.182.544.615	832.355.013
DÖNEM SONUNDAKİ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		639.629.562	537.730.967

Ekteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.. bağlı ortaklıkları ve müşterek faaliyetinin ("Grup") personel sayısı detayı şu şekildedir: 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 50 (31 Aralık 2022: 52). Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'nin personel sayısı 882 (31 Aralık 2022: 453) ve Özak-Yeniğün-Ziylan Adi Ortaklığı'nın personel sayısı 39'dur (31 Aralık 2022: 61).

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

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

Bağlı ortaklıklar:

Şirket'in bağlı ortaklıklarının detayı aşağıda verilmektedir:

	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)	
			31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. (*)	Otelcilik	İstanbul	95.00	95.00
Büyükyalı Otel İşletmeciliği (**)	Otelcilik	İstanbul	60.00	60.00
Büyükyalı Tesis Yönetimi (***)	Tesis yönetimi	İstanbul	63.00	63.00

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Müşterek faaliyet:

Grup'un müşterek faaliyetinin detayı aşağıda verilmektedir:

	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)	
			31 Mart 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.

Finansal tabloların onaylanması:

Konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 10 Mayıs 2023 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

TFRS'lere Uygunluk Beyanı

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

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

İlişikteki konsolide finansal tablolar SPK Tebliğ hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

İşletmeler, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakla serbesttir. Grup bu çerçevede, ara dönemlerde özet konsolide finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Kullanılan para birimi

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Vergi Usul Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanununda değişiklik yapılmasına dair kanun 20 Ocak 2022 tarihinde Kanun No. 7352 sayıyla yasalaşmış olup, geçici hesap dönemleri de dahil olmak üzere 2021 ve 2022 hesap dönemleri ile 2023 hesap dönemi geçici vergi dönemlerinde Mükerrer 298 inci madde kapsamındaki enflasyon düzeltmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacağı karara bağlanmıştır.

Kamu Gözetimi Kurumu, 20 Ocak 2022 tarihinde, TFRS kapsamında Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlamanın Uygulanması ile ilgili açıklamada bulunmuş, 2021 yılına ait konsolide finansal tablolarda TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama kapsamında herhangi bir düzeltme yapılmasına gerek bulunulmadığı belirtilmiştir.

Konsolidasyona ilişkin esaslar

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

Bağlı Ortaklıklar	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sahiplik oranı (%)
Aktay Otel	Otelcilik	İstanbul	95.00
Büyükyalı Otel	Otelcilik	İstanbul	60.00
Büyükyalı Tesis	Tesis yönetimi	İstanbul	63.00
Müşterek faaliyetler	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sahiplik oranı (%)
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	60.00

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

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

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

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

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

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

Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

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

- Müştereken elde bulundurulmuş varlıklardaki payı da dâhil olmak üzere varlıklarını.
- Müştereken katılan 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 katılan giderlerdeki payı da dâhil olmak üzere giderlerini.

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

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

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

2.3 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

a. 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri**

16 Şubat 2019'da. Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından TFRS 17 *Sigorta Sözleşmeleri* standardı yayımlanmıştır. Sigorta sözleşmeleri için uluslararası geçerlilikte ilk standart olan TFRS 17, yatırımcıların ve ilgili diğer kişilerin sigortacıların maruz kaldığı riskleri, kârlılıklarını ve finansal durumunu daha iyi anlamalarını kolaylaştıracaktır. TFRS 17, geçici bir standart olarak getirilen TFRS 4'ün yerini almıştır. TFRS 4, şirketlerin sigorta sözleşmelerinin yerel muhasebe standartlarını kullanarak muhasebeleştirilmelerine izin verdiği için uygulamalarda çok çeşitli muhasebe yaklaşımlarının kullanılmasına neden olmuştur. Bunun sonucu olarak, yatırımcıların benzer şirketlerin finansal performanslarını karşılaştırmaları güçleşmiştir. TFRS 17, tüm sigorta sözleşmelerinin tutarlı bir şekilde muhasebeleştirilmesini ve hem yatırımcılar hem de sigorta şirketleri açısından TFRS 4'ün yol açtığı karşılaştırılabilirlik sorununu çözmektedir. Yeni standarda göre, sigorta yükümlülükleri tarihi maliyet yerine güncel değerler kullanılarak muhasebeleştirilecektir. Bu bilgiler düzenli olarak güncelleneceğinden finansal tablo kullanıcılarına daha yararlı bilgiler sağlayacaktır. TFRS 17'nin yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemleridir.

Grup, TFRS 17'nin uygulanmasının konsolide finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

- **TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması—Karşılaştırmalı Bilgiler (TFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler)**

Aralık 2021'de UMSK, UFRS 17 ile UFRS 9'un İlk Uygulaması —Karşılaştırmalı Bilgiler (UFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler)'i yayımlamıştır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler olarak 31 Aralık 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

Değişiklik, TFRS 17'nin ilk uygulamasında finansal tablolarda sunulan finansal varlıklara yönelik karşılaştırmalı bilgiler bakımından geçiş hükümlerine ilişkindir. Değişiklik, işletmelerin finansal varlıklar ile sigorta sözleşme yükümlülükleri arasında geçici muhasebe uyumsuzluklarını gidermeyi ve dolayısıyla karşılaştırmalı bilgilerin finansal tablo kullanıcıları açısından faydasını arttırmaktadır. TFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler, 1 Ocak 2024 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

Grup, TFRS 17 değişikliğinin uygulanmasının konsolide finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

- **TFRS 4’deki değişiklikler- TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 9’un uygulanmasına ilişkin değişiklik**

TFRS 4, yeni sigorta sözleşmeleri standardı ve TFRS 9’un farklı yürürlük tarihlerinin etkilerini azaltmak amacıyla UMSK tarafından yapılan değişiklik çerçevesinde KGK tarafından da değiştirilmiştir. TFRS 4’de yapılan değişiklikler sigorta şirketleri için uygulamalarla ilgili endişeleri azaltmak için iki isteğe bağlı çözüm sunmaktadır:

- i) TFRS 9 uygulanırken Sigortacılar tarafından finansal varlıklarına sigorta şirketinin kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir ile TFRS 9 uyarınca kar veya zararda muhasebeleştirilen tutarlar ile TMS 39 uyarınca raporlananlar arasındaki farkı yeniden sınıflandırmasına izin verilecek; veya
- ii) 1 Ocak 2024 tarihinden önce faaliyetleri ağırlıklı olarak sigortaya bağlı olan şirketler için TFRS 9’u uygulamaya ilişkin isteğe bağlı geçici bir muafiyet. Bu şirketlerin TMS 39’da finansal araçlar için mevcut olan hükümleri uygulamaya devam etmelerine izin verilecektir.

Grup, TFRS 4 değişikliğinin uygulanmasının konsolide finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

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

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

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

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

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

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 yayınlanan ancak henüz yürürlüğe girmemiş 2020 değişikliklerini erken uygulamış olabilecek şirketler için geçiş hükümlerini de belirtmektedir.

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

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

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

Eylül 2022'de UMSK tarafından Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülüğü-TFRS 16 *Kiralamalar* 'da yapılan değişiklikler yayımlanmıştır. İlgili değişiklik KGGK 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 konsolide finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler

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

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

Yeni uygulamaya konulmuş bu standart değişikliklerinin Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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.

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

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Binaların gerçeğe uygun değer tespitleri

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

Ertelenmiş Vergi

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

Dava karşılıkları

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

Borçlanma maliyetleri

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 İşletmenin sürekliliği

İlişikte sunulan konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre düzenlenmiştir. Grup'un 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla dönen varlıkları kısa vadeli yükümlülüklerinden 4.363.484.852 TL fazla olup devam eden projeler ve mevcut proje stoklarından gerçekleşecek satışlar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kira sözleşmeleri uyarınca elde edilen nakit akışları ile gerektiğinde yeni finansal borçlanmalar vasıtasıyla nakit akış yönetimi sağlanmaktadır.

2.7 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırmalı sunulmuştur.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

	31 Mart 2023			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
Kar veya zarar kısmı				
Hasılat	268.048.354	30.157.590	-	298.205.944
Satışların maliyeti (-)	(79.516.819)	(86.267.084)	(10.035.962)	(175.819.865)
Brüt kar	188.531.535	(56.109.494)	(10.035.962)	122.386.079
Genel yönetim giderleri (-)	(6.880.076)	(9.541.530)	-	(16.421.606)
Pazarlama giderleri (-)	(1.558.613)	(8.244.396)	-	(9.803.009)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	33.884.697	9.570.280	-	43.454.977
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(3.026.308)	(8.890.664)	-	(11.916.972)
Esas faaliyet karı	210.951.235	(73.215.804)	(10.035.962)	127.699.469
Yatırım faaliyetlerinden gelirler/(giderler)	47.484.906	-	-	47.484.906
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	258.436.141	(73.215.804)	(10.035.962)	175.184.375
Finansman giderleri (net)	133.846.994	(2.768.131)	-	131.078.863
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/karı	392.283.135	(75.983.935)	(10.035.962)	306.263.238
Vergi gideri	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	17.699.307	-	17.699.307
Dönem karı	392.283.135	(58.284.628)	(10.035.962)	323.962.545

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

	31 Mart 2022			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
Kar veya zarar kısmı				
Hasılat	836.092.424	9.902.153	(619.497)	845.375.080
Satışların maliyeti (-)	(494.373.036)	(25.544.663)	(11.472.180)	(531.389.879)
Brüt kar	341.719.388	(15.642.510)	(12.091.677)	313.985.201
Genel yönetim giderleri (-)	(5.884.520)	(3.211.671)	-	(9.096.191)
Pazarlama giderleri (-)	(6.883.107)	(2.092.274)	-	(8.975.381)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	83.244.253	19.424.146	-	102.668.399
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(21.018.904)	(15.824.714)	-	(36.843.618)
Esas faaliyet karı	391.177.110	(17.347.023)	(12.091.677)	361.738.410
Yatırım faaliyetlerinden gelirler/(giderler)	-	2.914.554	-	2.914.554
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	391.177.110	(14.432.469)	(12.091.677)	364.652.964
Finansman giderleri (net)	90.439.900	(13.626.415)	-	76.813.485
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/karı	481.617.010	(28.058.884)	(12.091.677)	441.466.449
Vergi gideri	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	5.584.681	-	5.584.681
Dönem karı	481.617.010	(22.474.203)	(12.091.677)	447.051.130
31 Mart 2023				
Varlıklar	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Dönen varlıklar	5.557.524.732	195.898.604	(99.453.444)	5.653.969.892
Cari olmayan / Duran varlıklar	14.635.848.088	143.440.001	(562.759.819)	14.216.528.270
Toplam varlıklar	20.193.372.820	339.338.605	(662.213.263)	19.870.498.162
31 Mart 2022				
Kaynaklar	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kısa vadeli yükümlülükler	1.056.965.092	366.422.086	(99.999.996)	1.323.387.182
Uzun vadeli yükümlülükler	1.103.757.077	56.960.932	-	1.160.718.009
Özkaynaklar	18.032.650.651	(84.044.413)	(562.213.267)	17.386.392.971
Toplam kaynaklar	20.193.372.820	339.338.605	(662.213.263)	19.870.498.162
31 Mart 2023				
Varlıklar	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Dönen varlıklar	2.016.775.185	349.404.390	-25.623.752	2.340.555.823
Cari olmayan / Duran varlıklar	6.417.206.439	162.001.607	-357.784.599	6.221.423.447
Toplam varlıklar	8.433.981.624	511.405.997	-383.408.351	8.561.979.270
31 Mart 2022				
Kaynaklar	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kısa vadeli yükümlülükler	333.587.986	440.380.632	(191.150)	773.777.468
Uzun vadeli yükümlülükler	502.760.152	108.637.665	-	611.397.817
Özkaynaklar	7.597.633.486	(37.612.300)	(383.217.201)	7.176.803.985
Toplam kaynaklar	8.433.981.624	511.405.997	(383.408.351)	8.561.979.270

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kasa	26.018	4.130
Bankadaki nakit	638.810.456	1.180.971.959
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	537.099.545	1.114.135.138
- Vadesiz mevduatlar	101.710.911	66.836.821
Diğer hazır değerler	793.088	1.568.526
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	639.629.562	1.182.544.615
Bloke mevduatlar	-	-
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	639.629.562	1.182.544.615

Vadeli mevduatların döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Mart 2023
Avro	0,30-1,95	1.164.232
ABD Doları	0,90-2,30	11.954.813
GBP	1,75	935.383
Türk Lirası	7-27	523.045.117
		537.099.545
Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2022
ABD Doları	0,10-4,00	40.262.297
Avro	1,25-2,50	188.557.540
Türk Lirası	6,00-27,00	885.315.301
		1.114.135.138

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

5. FİNANSAL BORÇLAR

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	584.278.118	595.249.874
Uzun vadeli borçlanmalar	1.134.423.215	1.148.275.333
	1.718.701.333	1.743.525.207

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

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

Finansal borçlar	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Banka kredileri	1.718.701.333	1.743.525.207
	1.718.701.333	1.743.525.207

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
1 yıl içerisinde ödenecek	584.278.118	595.249.874
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	505.023.056	110.747.396
2 - 5 yıl içerisinde ödenecek	629.400.159	1.037.527.937
	1.718.701.333	1.743.525.207

Banka kredilerinin döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Mart 2023	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	9,50-18,50	584.278.118	1.134.423.215
		584.278.118	1.134.423.215
Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2022	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	8,25-18,50	595.249.874	1.148.275.333
		595.249.874	1.148.275.333

31 Mart 2023 tarihi itibari ile kullanılan krediler sabit faizli olup, karşılığında Grup tarafından verilen ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

	2023	2022
1 Ocak	1.743.525.207	597.777.465
Alınan finansal borçlar	214.000.000	1.324.000.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(297.584.958)	(53.121.487)
Faiz tahakkuklarındaki değişim	58.761.084	-
Kur Farkı	-	8.414.325
31 Mart	1.718.701.333	653.070.303

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar:

Kısa vadeli ticari alacaklar:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Ticari alacaklar	104.335.640	64.641.834
Kısa vadeli ticari alacaklar senetleri	27.345.285	17.039.091
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(6.637.296)	(6.637.296)
	125.043.629	75.043.629

Grup'un turizm şirketlerine istinaden ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 30 gündür.
(31 Aralık 2022 : 30 gün).

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Açılış bakiyesi	(6.637.296)	(4.992.789)
Dönem içi (artış)/azalış	-	(361.304)
Kapamış bakiyesi	(6.637.296)	(5.354.093)

b) İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar:

Kısa vadeli borçlar:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Ticari borçlar (*)	278.611.946	283.269.826
Gider tahakkukları	13.345.739	23.612.534
Ticari borçlar reeskontu (-)	(12.734)	(12.734)
	291.944.951	306.869.626

(*) Grup'un Büyükyalı Projesi'ne ilişkin taşeronlara olan borçlarından oluşmaktadır.

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar:

Kısa vadeli diğer alacaklar	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Vergi dairesinden alacaklar (*)	7.883.567	8.420.001
Verilen depozito ve teminatlar	9.061.060	414.118
Diğer	5.870.045	1.593.867
	22.814.672	10.427.986

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

b) İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Alınan depozito ve teminatlar (**)	21.081.653	26.636.401
Ödenecek vergiler (***)	9.343.474	4.023.176
Diğer	186.371	16.842
	30.611.498	30.676.419

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

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

Uzun vadeli diğer borçlar	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Alınan depozito ve teminatlar	5.570.939	4.781.652
	5.570.939	4.781.652

8. STOKLAR

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli stoklar	954.844.536	912.995.236
Devam eden proje stokları (*)	167.685.036	896.269.102
Tamamlanan proje stokları (**)	766.216.592	10.918.642
Turizm faaliyetleri ile ilgili stoklar (***)	20.942.908	5.807.492
Kısa vadeli stoklar	954.844.536	912.995.236

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

(**) Grup'un portföyünde bulunan Bayrampaşa-Hayattepe suit projesi, Göktürk 1 projesi ve Büyükyalı projesi ile alakalı olarak henüz satışı yapılmamış bağımsız bölüm stoklarıdır.

(***) Grup faaliyetleri kapsamında bağlı ortaklığımıza ait otel işletme stoklarını kapsamaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Taşeronlara verilen avanslar	19.709.978	18.816.432
Verilen sipariş avansları (*)	1.035.795.053	1.021.910.364
Gelecek aylara ait giderler	4.028.114	2.702.683
	1.059.533.145	1.043.429.479

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Gelecek yıllara ait giderler	761.728	7.386
	761.728	7.386

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

Kısa vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Alınan sipariş avansları (**)	277.178.760	315.863.043
Gelecek aylara ait gelirler (***)	65.154.481	95.156.866
	342.333.241	411.019.909

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

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

Uzun vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Gelecek yıllara ait gelirler (****)	18.121.701	11.121.694
	18.121.701	11.121.694

(****) Grup'un portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerin, gelecek aylara ilişkin peşin kesilen kira fatura bedellerinden oluşmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. DİĞER VARLIKLAR

DİĞER dönen varlıklar	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Devreden Katma Değer Vergisi (“KDV”)	92.828.222	83.651.799
İş avansları	201.350	31.039
	93.029.572	83.682.838

DİĞER duran varlıklar	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Devreden KDV	305.082	1.691.485
	305.082	1.691.485

11. FİNANSAL YATIRIMLAR

İştirakler	Hisse Oranı (%)	31 Mart 2023	Hisse Oranı (%)	31 Aralık 2022
Detuyap A.Ş.	22.22	12.497	22.22	12.497
Betuyab A.Ş.	2.04	408.238	2.04	408.238
		420.735		420.735

Grup’un 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihli kira sertifikaları ve yatırım fonlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal Yatırım	Maliyet	Değer Değişimi	Gerçeğe Uygun Makul Değer	31 Mart 2023
Bono	974.554.245	45.021.758	1.019.576.003	1.019.576.003
Kira sertifikaları	574.727.513	-	574.727.513	574.727.513
Kur korumalı mevduat (“KKM”)	417.133.858	143.983.549	561.117.407	561.117.407
Etf	174.330.654	252.292.373	426.623.027	426.623.027
Eurobond	121.800.886	1.915.509	123.716.395	123.716.395
				2.705.760.345

Finansal Yatırım	Maliyet	Değer Değişimi	Gerçeğe Uygun Makul Değer	31 Aralık 2022
Bono	596.999.988	27.554.258	624.554.246	624.554.246
Kira sertifikaları	519.481.244	-	519.481.244	519.481.244
Kur korumalı mevduat (“KKM”)	452.372.098	34.326.861	486.698.958	486.698.958
Etf	174.330.654	225.355.937	399.686.591	399.686.591
Eurobond	69.696.589	-	69.696.589	69.696.589
				2.100.117.628

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2023	3.930.880.805	6.181.851.447	10.112.732.252
İlaveler	-	-	-
31 Mart 2023	3.930.880.805	6.181.851.447	10.112.732.252

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2022	1.567.812.200	2.341.590.800	3.909.403.000
İlaveler	7.042.784	-	7.042.784
31 Mart 2022	1.574.854.984	2.341.590.800	3.916.445.784

Grup'un 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Grup ile ilişkisi bulunmayan gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından gerçekleştirilen değerlendirme çalışmaları neticesinde elde edilmiştir. Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Lotus 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.

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

	Kullanılan yöntem Seviye		31 Mart 2023	31 Aralık 2022
İkitelli Bina (34 Portall Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	1.929.000.000	1.929.000.000
Bodrum Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	1.589.264.000	1.589.264.000
Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	3	1.508.000.000	1.508.000.000
Büyükyalı Ticari Alanlar	Pazar Yaklaşımı	2	910.940.448	910.940.448
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	900.174.000	900.174.000
Bayrampaşa Bina	Pazar Yaklaşımı	3	655.537.000	655.537.000
Balmumcu Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	667.920.000	667.920.000
Aydın Didim Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	641.594.000	641.594.000
Göktürk-201 Ada 1 Parsel	Pazar Yaklaşımı	2	493.500.000	493.500.000
Bağcılar Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	281.430.804	281.430.804
Büyükyalı Ofis	Pazar Yaklaşımı	2	278.200.000	278.200.000
Antalya Demre Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	208.562.000	208.562.000
Göktürk-198 Ada 1 Parsel	Pazar Yaklaşımı	2	48.610.000	48.610.000
			10.112.732.252	10.112.732.252

Grup, 79.384.472 TL tutarındaki kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir (31 Aralık 2022: 197.996.477). Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 8.555.261 TL'dir. (31 Aralık 2022: 22.698.989.17 TL).

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

İkitelli Bina (34 Portall Plaza)

Taşınmazlar, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Organize Sanayi Sitesi'nde yer alan, 7 adet bağımsız bölümdür ve 588 ada 1 parselde konumlanmıştır. 30 Aralık 2022 tarihli değerlendirme raporuna göre, emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazların değeri belirlenirken satılık atölye ve kiralık atölye/depo emsalleri araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan söz konusu taşınmazlara benzer nitelikte ve büyüklükte atölye emsallerinin birim satış fiyatlarının 24.599-35.000 TL aralığındadır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, binanın birim satış değeri 21.850 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri yaklaşık 1.929.999 TL olarak hesaplanmıştır.

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)

Taşınmaz, İstanbul Bağcılar'da konumlu İş İstanbul 34 Projesi'nde yer alan 26 adet bağımsız bölümdür. Bölümler için Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 30 Aralık 2022 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Değerleme raporu kapsamındaki emsal araştırmasına göre; bölgede ofislerin 29.878 – 41.667 TL/m² aralığında; dükkânların ise 34.072 – 61.920 TL/m² birim satış bedellerine sahip olduğu belirtilmiştir. Binanın nihai değeri hesaplanırken, emsal karşılaştırma yöntemine göre birim satış değeri (TL/m²) 33.000 TL olarak alınmış kabul edilmiştir, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri 900.174.000 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 kiralamaları ve kullanımları bakımından avantaj sağlamaktadır. Değerleme konusu taşınmazların yeni bir binada konumlu olmasına rağmen ve bölgedeki ofis alanlarının her geçen gün yeni teknolojik altyapı ve akıllı ofis sistemleri ile donatılıyor olması sebebiyle, birim satış ve kira değerlerinin yeni ofis binalarına kıyasla kısmen daha düşük olabileceği tespit edilmiştir. Söz konusu taşınmazların birim değerleri bulunduğu kat ve cephesine göre değişiklik göstermektedir.

Balmumcu Arsa

Taşınmazın, İstanbul Beşiktaş'ta yer alan 5 adet arsa vasıflı gayrimenkuldür. Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 23 Aralık 2022 tarihli değerlendirme raporuna göre, Gayrimenkulün değeri belirlenirken, emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır.

Söz konusu taşınmazların lokasyon açısından oldukça iyi konumda olması, nitelikli proje yapılabilişliği açısından yüz ölçümü ve yapılaşma hakları göz önüne alındığında birim satış değeri 80.000 TL olarak belirlenmiş, bu yöntemle arsanın bütün olarak değeri 667.920.000 TL olarak belirlenmiştir. Taşınmazların konumlandığı bölgede taşınmazlarla benzer lejanda sahip satılık arsa emsali bulunmamaktadır. Bölgede satışa sunulan emsaller; değerlemeye konu taşınmazlar için, konum, imar durumu, fiziksel özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bir bütün halindeki ortalama m² birim pazar değerlerinin 132.813-205.882 TL/m² aralıklarında olduğu saptanmıştır.

Bağcılar Arsa

Taşınmazlar, İstanbul Bağcılar'da konumlu 4 adet arsadır. Bölümler için Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 23 Aralık 2022 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre söz konusu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır.

Gayrimenkulün nihai değerinin bulunmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 41.500 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 281.430.805 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekairelerdeki emsallerin m² fiyatları 41.896-62.759 TL aralığındadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)

Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3394 Ada 1 no'lu parselde yer alan Bulvar 216 projesindeki Bulvar 216 AVM içerisinde yer alan 38 adet dükkân, 3 adet asma katlı dükkân ve 2 adet özel otopark olmak üzere 43 adet bağımsız bölümdür. Bölüm için Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından

23 Aralık 2022 tarihinde yapılan değerlendirme raporunda gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yöntemle göre söz konusu taşınmazın değeri gelir indirgeme yöntemine göre 1.508.000.000 TL olarak belirlenmiştir. Bağımsız bölümler ile alakalı uzun vadeli kira sözleşmelerinin yapılmış olması ve AVM'nin hâlihazırda açılmış olmasından ötürü gerçeğe uygun değer olarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi sonucunda çıkan değer kullanılması kararlaştırılmıştır. Değer belirlenmesi esnasında taşınmazlardan elde edilecek kira gelirinin yıllık %30 oranında artacağı öngörülerek 10 senelik periyotta elde edilecek nakit akışları hesaplanmış ve hesaplanan tutar vergi öncesi %25 indirgeme oranı ile iskonto edilmiştir. Mevcut durumda saha ziyareti tespitleri ve piyasa araştırmaları doğrultusunda alışveriş merkezinin doluluk oranının, 2023 yılı için % 92 ve 2022 yılı itibarı ile %89 olacağı ve bu seviyede sabit kalacağı düşünülmüştür. Oluşması beklenen yönetim ve işletme giderinin, benzer örneklerde bir AVM'de ortalama oran olan %3 olacağı varsayılmaktadır.

Bayrampaşa Bina (Hayattepe)

Taşınmazlar İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Esenler Mahallesinde yer alan Metro Gross Market'tir. Bölümler için Atak Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 23 Aralık 2022 tarihinde değerlendirme raporu düzenlenmiştir. Raporunda pazar yaklaşımı kullanılmış olup, söz konusu taşınmazın değeri 655.537.000 TL olarak belirlenmiştir.

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

23.400-29.000 TL/m², dükkanların ise 31.000 TL/m² birim satış değeri ile satışlarının gerçekleşebileceği tespit edilmiştir.

Büyükyalı C Blok

Taşınmaz, İstanbul Zeytinburnu'nda konumlu Büyükyalı Projesi'nde yer alan 8 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bölümler için Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 30 Aralık 2022 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu taşınmazın değeri 278.200.000 TL olarak belirlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın tamamı değerlendirme tarihi itibarıyla kiracı kullanımındadır.

Bodrum Arsa

Değerlemeye konu taşınmaz, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Akçaylar Mahallesi, Karaincir Mevkii, Barış Manço Caddesi üzerinde yer alan 349 ada 10 nolu parseldir. Bölümler için Atak Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 23 Aralık 2022 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre söz konusu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır.

Gayrimenkulün nihai değerinin bulunmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 4.600 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 1.589.264.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekairelerdeki emsallerin m² fiyatları 1.462-18.762 TL aralığındadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Aydın Didim Arsa

Rapora konu taşınmaz; Aydın İli, Didim İlçesi, Altinkum Mahallesi, 2567 ada 2 parsel numarası ile Arsa niteliği ile tapu sicilinde kayıtlıdır. Arsalar için Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 23 Aralık 2022 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre söz konusu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır.

Gayrimenkulün nihai değerinin bulunmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 7.000 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 641.594.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m² fiyatları 4.773-15.000 TL aralığındadır.

Göktürk Arsa (201 No'lu Ada)

Taşınmaz; İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, Köprübaşı Sokak üzerinde konumlu 201 Ada 1 no'lu parseldir. Arsalar için Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 23 Aralık 2022 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre söz konusu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır. Parsel boş durumdadır. Taşınmaza ulaşım Hasdal-Kemberburgaz Yassıören yolu üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmaz, Eyüp Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir. Değerlemeye konu parselin yüzölçümü 11.891,49 m²'dir. Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 41.500 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 493.500.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m² fiyatları 37.762-60.000 TL aralığındadır.

Göktürk-198 Ada 6 Parsel

Taşınmaz; İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, Köprübaşı Sokak üzerinde konumlu 201 Ada 1 no'lu parseldir. Arsalar için Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 23 Aralık 2022 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre söz konusu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır. Parsel boş durumdadır. Taşınmaza ulaşım Hasdal-Kemberburgaz Yassıören yolu üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmaz, Eyüp Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir. Değerlemeye konu parselin yüzölçümü 11.891,49 m²'dir. Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 41.500 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 493.500.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m² fiyatları 37.762-60.000 TL aralığındadır.

Antalya Demre Arsa

Antalya İli, Demre İlçesi, Zümrüt kaya Mahallesi, Uzguru Mevkii, 194 Ada 338 parselde yer alan 70.698,89 m² arsadır. Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 23 Aralık 2022 tarihli değerlendirme raporuna göre, Arsanın değeri belirlenirken, emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır. Söz konusu taşınmazların lokasyon açısından oldukça iyi konumda olması, nitelikli proje yapılabilirliği açısından yüz ölçümü göz önüne alındığında birim satış değeri 5.240,85 TL olarak belirlenmiş, bu yöntemle arsanın bütün olarak değeri 208.562.000 TL olarak belirlenmiştir. Arsanın konumlandığı bölgede taşınmazlarla benzer lejanda sahip satılık arsa emsali bulunmamaktadır. Bölgede satışa sunulan emsaller; değerlemeye konu taşınmazlar için, konum, imar durumu, fiziksel özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bir bütün halindeki ortalama m² birim pazar değerlerinin 5.530-8.659 TL/m² aralıklarında olduğu saptanmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Yer altı ve yer üstü düzenleri	Binalar	Tesis. makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Maliyet değeri							
1 Ocak 2023	204.964	4.119.402.009	26.640.290	2.025.707	87.801.603	32.664.319	4.268.738.892
İlaveler	-	12.910.520	-	1.644.825	8.512.552	4.055.269	27.123.166
31 Mart 2023	204.964	4.132.312.529	26.640.290	3.670.532	96.314.155	36.719.588	4.295.862.058
Birikmiş amortismanlar							
1 Ocak 2023	(85.484)	(171.200.350)	(9.817.551)	(1.410.770)	(40.933.667)	-	(196.915.339)
Dönem gideri	(2.674)	(10.072.637)	(418.924)	(135.860)	(4.538.298)	-	(15.168.392))
31 Mart 2023	(88.158)	(181.272.987)	(10.236.475)	(1.546.630)	(45.471.965)	-	(238.616.214)
31 Mart 2023	116.806	3.951.039.542	16.403.815	2.123.902	50.842.190	36.719.588	4.057.245.844

	Yer altı ve yer üstü düzenleri	Binalar	Tesis. makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Maliyet değeri							
1 Ocak 2022	204.964	2.100.059.647	10.568.076	1.885.562	46.124.034	32.664.319	2.191.506.602
İlaveler	-	-	-	-	1.459.454	110.164.834	111.624.288
Çıkışlar	-	-	-	-	(143.226)	-	(143.226)
31 Mart 2022	204.964	2.100.059.647	10.568.076	1.885.562	47.440.262	142.829.153	2.302.987.664
Birikmiş amortismanlar							
1 Ocak 2022	(85.484)	(150.981.726)	(9.353.159)	(1.208.832)	(35.286.138)	-	(196.915.339)
Dönem gideri	(2.674)	(10.134.800)	(89.374)	(51.021)	(799.777)	-	(11.077.646)
Çıkışlar	-	-	-	-	119.717	-	119.717
31 Mart 2022	(88.158)	(161.116.526)	(9.442.533)	(1.259.853)	(35.966.198)	-	(207.873.268)
31 Mart 2022	116.806	1.938.943.121	1.125.543	625.709	11.474.064	142.829.153	2.095.114.396

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

Serik Ela Otel

Değerleme konusu taşınmaz 5 yıldızlı turistik tesis olarak kullanılmaktadır. Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 29 Aralık 2021 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 2.007.192.421 nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

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

Binalar sözleşme süresince amorti edilmektedir.

14. ŞEREFİYE

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

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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Özak GYO'nun sahiplik oranı	60%	60%
Proje ortaklığının gerçeğe uygun değerinin		
Özak GYO'ya ait kısmı	18.660.000	18.660.000
Ödenecek nakit	37.093.792	37.093.792
Satın alma muhasebesi neticesinde ortaya çıkan şerefiye	18.433.792	18.433.792
Transfer (*)	(15.790.068)	(15.410.653)
Net şerefiye tutarı	2.643.723	3.023.139

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

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

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

	31 Mart 2023			31 Aralık 2022		
	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL
Teminat mektubu	-	-	431.839.924	-	-	431.839.924
	-	-	431.839.924	-	-	431.839.924

- b. Grup'un lehine ve aleyhine açılmış ve halihazırda devam eden toplam 191 adet davası bulunmaktadır. Bu davalar işe iade, taşeronlar ve kiracılar ile olan anlaşmazlıklardan kaynaklı davalardan oluşmaktadır. Grup aleyhine açılmış ve devam etmekte olan dava tutarları 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla 3.087.109 TL'dir ve 3.087.109TL tutarındaki kısmına karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2022: 3.087.109 TL'dir ve 3.087.109 TL tutarındaki kısmına karşılık ayrılmıştır). Grup yönetimi, karşılık ayrılanlar dışındaki davaların lehte sonuçlanacağını tahmin etmektedir.

	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Açılış bakiyesi	3.087.109	3.249.783
Dönem içi ilaveler	-	-
Dönem gideri / (iptalleri). net	-	-
Kapanış bakiyesi	3.087.109	3.249.783

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. ÖZKAYNAKLAR

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

	(%)	31 Mart 2023	(%)	31 Aralık 2022
Ahmet Akbalık	47.22	343.752.157	47.22	343.752.156
Ürfi Akbalık	25.97	189.054.078	25.97	189.054.079
BİST'de işlem gören kısım	25.00	182.000.000	25.00	182.000.000
Diğer	1.81	13.193.765	1.81	13.193.765
Nominal sermaye	100.00	728.000.000	100.00	728.000.000

20 Mayıs 2015 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda Şirket'in 2014 yılı dönem karından, çıkarılmış sermayesinin %59.24'üne denk gelen 93.000.000 TL'nin sermayeye ilave edilmesine, ilave edilen tutar kadar bedelsiz hisse senedinin ortaklara dağıtılmasına karar verilmiştir.

Genel Kurul Toplantısı'nda alınan karar gereği Şirket'in 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 Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda Şirket'in 2018 yılı dönem karından, çıkarılmış sermayesinin %45.6'sına denk gelen 114.000.000 TL'nin sermayeye ilave edilmesine, ilave edilen tutar kadar bedelsiz hisse senedinin ortaklara dağıtılmasına karar verilmiştir.

Genel Kurul Toplantısı'nda alınan karar gereği 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 04 Temmuz 2019 tarih ve 39/880 sayılı kararı ile onaylanmış olup, bedelsiz payların dağıtımı 17 Temmuz 2019 tarihinde tamamlanmıştır. Şirketin yeni sermayesi 22 Temmuz 2019 tarihinde tescil edilmiştir.

29 Mart 2021 tarihinde yapılan 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 dağıtımı 27 Nisan 2022 tarihinde tamamlanmıştır. Şirketin yeni sermayesi 20 Nisan 2022 tarihinde tescil edilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

	(%)	31 Mart 2023	(%)	31 Aralık 2022
Geri Alınan Paylar	0.6	3.364.272	0.6	3.364.272
Diğer	22.56	178.635.728	24.40	178.635.728
BİST'te işlem gören hisse	25.00	182.000.000	25.00	182.000.000

Kayıtlı sermaye tavanı

21 Kasım 2017 tarihli yönetim kurulu kararı ile. Kayıtlı sermaye sistemi içerisinde bulunan ve 300.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı izin süresi 2017 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 1.000.000.000 TL'ye çıkarılması, kayıtlı sermaye tavanı izin süresinin 5 yıllık süre için geçerli olmak üzere değiştirilmesi ve Şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinin tadili kapsamında, Sermaye Piyasası Kurulu ve Ticaret Bakanlığı'ndan gerekli onay ve uygunluk görüşlerinin alınmasına, söz konusu onayların alınmasını müteakip, değişikliklerin yapılacak ilk Genel Kurul'da pay sahiplerinin onayına sunulmasına, karar verilmiştir.

Karar doğrultusunda tavan artırımı, süre uzatımı ve bu kapsamda esas sözleşme tadiline Sermaye Piyasası Kurulu'nun 18.12.2017 tarihli ve Ticaret Bakanlığı'nın 04.01.2018 tarihli yazıları ile gerekli izinler alınmıştır. İzinler doğrultusunda esas sözleşmenin "Sermaye ve Paylar" maddesinin tadil edilmesi konusu 17 Mayıs 2018 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanmış olup; Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000 TL, kayıtlı sermaye tavanı izin süresi ise 2018-2022 olarak tescil edilmiştir.

Ödenmiş sermaye

Şirket'in 31 Mart 2023 yılındaki sermayesi 728 milyon adet hisseden oluşmaktadır (2022: 728 milyon adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (2022: hisse başına 1 TL).

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Paylara ilişkin primler:

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

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, 20.05.2014 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.

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. Şirket 2018 yılı dönem karından, çıkarılmış sermayesinin %45.6'sına denk gelen 114.000.000 TL'nin sermayeye ilave edilmesine, ilave edilen tutar kadar bedelsiz hisse senedinin ortaklara dağıtılmasına karar vermiştir. Bedelsiz sermaye artırımını kapsamında 17 Temmuz 2019 tarihinde geri alınan payların nominal tutarı %45.6 oranında artarak 2.185.057'ye yükselmiştir.

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Olağanüstü yedekler

Şirket'in 14.05.2020 tarihli ve 2019 yılı hesap dönemine ait olağan genel kurulunda alınan karar ile 31 Aralık 2020 tarihli finansal tablolarında olağanüstü yedekleri 422.932.189 TL'ye ulaşmıştır. 08.06.2021 tarihli ve 2020 yılı hesap dönemine ait olağan genel kurulunda alınan karar ile 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarında olağanüstü yedekleri 678.103.727 TL'ye ulaşmıştır.

29 Mart 2021 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu Toplantısı'na istinaden Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %100'üne denk gelen 364.000.000 TL, olağanüstü yedeklerden sermayeye ilave edilmiş ve olağanüstü yedekler 314.103.727 TL'ye gelmiştir.

Birikmiş diğer kapsamlı gelirlere veya giderlere

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

	31 Mart 2023	31 Mart 2022
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları	3.982.600.716	1.963.258.354
Aktüeryal kayıp fonu	(1.487.001)	(1.052.445)
- vergi etkisi	-	231.538
	3.981.113.715	1.962.437.447

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

a. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Personele ödenecek ücretler	14.112.980	5.109.639
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	4.788.251	2.058.269
	18.901.231	7.167.908

b. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kullanılmayan izin karşılığı	2.865.167	2.181.771
	2.865.167	2.181.771

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

c. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kıdem tazminatı karşılığı	2.602.155	2.327.862
	2.602.155	2.327.862

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

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 19.982.83 TL (2022: 19.982.83 TL) tavanına tabidir.

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Mart 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 %10,59 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık % 0.93 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2022: 0.93%). Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 31 Mart 2023 tarihinden itibaren geçerli olan 19.982.83 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

18. PAY BAŞINA KAZANÇ

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

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

	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı	728.000.000	728.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	327.508.313	446.678.799
Pay başına kazanç	0.450	0.614

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. HASILAT

a) Satışlar

	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Konut ve ofis satışları	217.592.321	814.611.444
Kira geliri	79.384.472	30.077.204
Otelcilik geliri	47.235	-
Satış iskontoları (-)	(2.466.829)	(780.841)
Diğer gelirler	3.648.745	1.467.273
	298.205.944	845.375.080

b) Satışların maliyeti

	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Satılan stok maliyeti	98.492.716	488.478.890
Personel giderleri	33.762.333	13.858.145
Amortisman ve itfa payları giderleri	13.910.200	10.305.496
Enerji giderleri	5.305.423	650.342
Bakım onarım giderleri	4.644.735	531.158
Vergi ve harç giderleri	4.459.173	2.155.972
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	3.010.712	1.096.758
Yiyecek içecek giderleri	2.089.998	1.036.754
İşletme malzemesi giderleri	1.043.476	415.880
Sigorta giderleri	1.010.652	476.363
Verilen hizmet maliyeti	25.533	7.038.033
Diğer	8.064.914	5.346.088
	175.819.865	531.389.879

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

	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Genel yönetim giderleri (-)	16.421.606	9.096.191
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	9.803.009	8.975.381
	26.224.615	18.071.572

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri

	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Reklam giderleri	3.045.469	5.019.189
Personel giderleri	2.469.088	980.627
Stok daire aidat gideri	1.711.033	1.125.303
Ofis giderleri	385.851	128.440
Seyahat giderleri	125.017	339.684
Danışmanlık giderleri	6.772	505.862
Haberleşme giderleri	123.518	6.622
Diğer	1.936.262	790.715
	9.803.009	8.975.381

Genel yönetim giderleri

	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Personel giderleri	9.384.037	3.030.223
Amortisman giderleri	1.258.192	524.034
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	617.870	3.332.773
Ofis giderleri	371.947	557.110
Ulaşım giderleri	758.787	217.531
Vergi ve harçlar	52.555	398.364
Diğer	3.978.218	1.036.156
	16.421.606	9.096.191

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

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

	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Kambiyo karları (*)	39.361.320	100.514.978
Konusu kalmayan karşılıklar	-	41.530
Diğer	4.093.657	2.111.891
	43.454.977	102.668.399

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER (Devamı)

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

	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Kambiyo zararları (*)	9.872.290	36.038.216
Reeskont faiz giderleri	2.044.682	387.142
Karşılık giderleri	-	361.304
Diğer	-	56.956
	11.916.972	36.843.618

(*) Ticari faaliyetlerden kaynaklanan kur farklarından oluşmaktadır.

22. FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

Finansman gelirleri

	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları)	121.648.258	98.478.092
Faiz gelirleri	45.253.742	6.461.698
Diğer	7.084.253	355.469
	173.986.253	105.295.259

Finansman giderleri

Faiz giderleri	34.745.342	24.304.782
Kur farkı gideri	8.162.048	4.176.992
	42.907.390	28.481.774

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Cari vergi yükümlülüğü/(varlığı). net	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Cari kurumlar vergisi karşılığı	-	-
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(3.114.207)	(2.013.202)
	(3.114.207)	(2.013.202)

Ertelenmiş vergi gideri aşağıdakilerden oluşmaktadır;

	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gideri	17.699.307	5.584.681
Ara toplam: Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	17.699.307	5.584.681

Diğer kapsamlı gelir tablosunda

muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gideri;		
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kayıp / (kazanç)	76.784	(1.022.222)

Toplam kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen	17.776.091	4.562.459
--	-------------------	------------------

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

Kurumlar Vergisi

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

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır. 2023 yılında uygulanan efektif vergi oranı %20'dir (2022: %23).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Kurumlar Vergisi (Devamı)

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2021 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %20’tür (2022: %23). Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

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

Ertelenmiş Vergi

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

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

Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Finansal yatırımlar	539.936	620.926
Kıdem tazminatı karşılıkları	(103.962)	(84.683)
Dava karşılıkları	(131.608)	(151.349)
Şüpheli ticari alacak karşılıkları	(150.032)	(172.537)
Kullanılmamış izin karşılıkları	(358.217)	(320.189)
Kısa vadeli borçlanmalar	(2.239.714)	(3.363.375)
Kullanılabilir zarar üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi	(10.459.714)	(5.886.621)
Varlıkların itfa farkları	(12.191.079)	1.964.710
Diğer	(13.099)	(15.065)
Ertelenmiş vergi varlıkları, net	(25.107.490)	(7.408.183)

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Mart 2023						
	Alacaklar			Borçlar			
	Kısa vadeli Ticari	Diğer Alacaklar	Peşin Ödenmiş Giderler	Kısa vadeli Ticari	Ticari olmayan (**)	Uzun vadeli Ticari	Ticari olmayan
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler							
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	5.768.154	-	180.423	16.310.918	-	-	-
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	30.265.678	-	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik Ve Koruma Hiz.A.Ş.	-	-	-	3.160.201	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	7.496.714	-	-	-	-	-	-
Yeditepe Emlak Yatırımları A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-
Özak Tekstil Konfeksiyon San.Ve Tic.A.Ş.	6.478.641	-	-	20.002.764	5.200.538	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	-	-	-	4.644.566	-	-	-
Aktur Gayrimenkul Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-
Ziyalın Gayrimenkul	10.620	-	-	-	-	-	-
	19.754.129	-	30.446.101	44.118.449	5.200.538	-	-

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

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

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2022						
	Alacaklar			Borçlar			
	Kısa vadeli Ticari	Diğer Alacaklar	Peşin Ödenmiş Giderler	Kısa vadeli Ticari	Ticari olmayan	Uzun vadeli Ticari	Ticari olmayan
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler							
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	7.496.714	-	-	3.367.400	-	-	-
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	1.870.689	-	180.423	-	-	-	-
Zyl Gayrimenkul Yatırımları San. Ve Tic.A.Ş.	10.620	-	-	-	-	-	-
Yeditepe Emlak Yatırımları A.Ş.	5.310	-	-	-	-	-	-
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	-	463.320	-	-	-
Özak Tekstil Konf.San.Ve Tic.A.Ş.	-	-	-	27.800.741	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik Ve Koruma Hiz.A.Ş.	-	-	-	212.246	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	-	-	-	686.690	-	-	-
	9.383.333	-	180.423	32.530.397	-	-	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Mart 2023							
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit kıymet alımları	Sabit kıymet satımı	Diğer Alım
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler								
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	-	-	-	-	838.695	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	4.658.230	-	-	128.250	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	-	97.843	-	-	872.100	-	-	-
Özak Tekstil Konfeksiyon San.ve Tic.A.Ş.	-	12.035	-	-	6.671.668	-	-	-
ZYL Gayrimenkul Yatırımları San. ve Tic. A.Ş.	-	47.835.00	-	-	-	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. A.Ş.	-	-	-	-	6.750	-	-	-
Yeditepe Emlak Yatırımları A.Ş.	-	-	-	-	6.750	-	-	-
Kübrateks Tekstil San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	9.032	-	-	-
Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.	-	-	-	-	12.834	-	-	-
	-	4.815.943	-	-	8.546.079	-	-	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Mart 2022							
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit kıymet alımları	Sabit kıymet satımı	Diğer Alım
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler								
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	45.519.541	-	-	-	173.176	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	3.769.945	-	-	-	450.307	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	1.749.295	-	-	-	64.741	-	-	-
Özak Teks. Konfeksiyon San. ve Tic. A.Ş.	5.723	-	-	-	3.947.733	-	-	-
Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.	-	-	-	-	6.597	-	-	-
Elif Emlak Yatırımları San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	3.597	-	-	-
ZYL Gayrimenkul Yatırımları San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	3.597	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. A.Ş.	-	-	-	-	3.597	-	-	-
Yeditepe Emlak Yatırımları A.Ş.	-	-	-	-	3.597	-	-	-
Aktur Gayrimenkul Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	-	3.597	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. A.Ş.	-	-	-	-	3.597	-	-	-
Kübrateks Tekstil San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	4.507	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	3.597	-	-	-
	51.044.504	-	-	-	4.672.240	-	-	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	531.874	234.301
	531.874	234.301

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye Risk Yönetimi

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

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

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

a.1) Piyasa riski yönetimi

a.1.1) 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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b.3) Piyasa riski yönetimi

b.3.1) Kur riski yönetimi

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

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

	31 Mart 2023				
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	İngiliz Sterlini	İsviçre Frangı	ABD Doları	Avro
1-Parasal Finansal Varlıklar	563.953.276	1.000.000	39.644	7.711.849	18.878.282
2-Toplam varlıklar	563.953.276	1.000.000	39.644	7.711.849	18.878.282
3-Ticari olmayan borçlar	(13.980.260)	-	-	(45.210)	(630.449)
4-Kısa vadeli yükümlülükler	(13.980.260)	-	-	(45.210)	(630.449)
5-Diğer Borç	(63.763)	-	-	(3.200)	(120)
6-Diğer Borç	(63.763)	-	-	(3.200)	(120)
7-Toplam yükümlülükler	(14.044.023)	-	-	(48.410)	(630.569)
8-Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	549.909.253	1.000.000	39.644	7.663.439	18.247.713
	31 Aralık 2022				
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	İngiliz Sterlini	İsviçre Frangı	ABD Doları	Avro
1-Parasal Finansal Varlıklar	267.754.459	329.109	5.007	3.403.525	9.862.692
2-Toplam varlıklar	267.754.459	329.109	5.007	3.403.525	9.862.692
3-Ticari olmayan borçlar	-	-	-	-	-
4-Finansal yükümlülükler	(13.416.403)	-	-	(45.270)	(630.549)
5-Kısa vadeli yükümlülükler	(13.416.403)	-	-	(45.270)	(630.549)
6-Diğer borç	(188.190)	-	-	(9.830)	(220)
7-Diğer borç	(188.190)	-	-	(9.830)	(220)
8-Toplam yükümlülükler	(13.604.593)	-	-	(55.100)	(630.769)
9-Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	254.149.866	329.109	5.007	3.458.425	9.231.922

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Kur riskine duyarlılık

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

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

	31 Mart 2023	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	29.344.841	(29.344.841)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	29.344.841	(29.344.841)
Avro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	75.918.150	(75.918.150)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	75.918.150	(75.918.150)
İngiliz Sterlini'nin TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	4.718.860	(4.718.860)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	4.718.860	(4.718.860)
Toplam (3+6+9)	109.981.851	(109.981.851)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Kur riskine duyarlılık (Devamı)

	<u>31 Aralık 2022</u>	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değerlenmesi halinde)		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	12.521.972	(12.521.972)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	12.521.972	(12.521.972)
Avro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	36.807.488	(36.807.488)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	36.807.488	(36.807.488)
İngiliz Sterlini'nin TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	1.480.280	(1.480.280)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	1.480.280	(1.480.280)
Toplam (3+6+9)	50.809.740	(50.809.740)

26. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, 14.04.2023 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile İstanbul Maltepe' de yapılması planlanan kat karşılığı Maltepe projesinin inşaat işlerinin yapılabilmesi, 27.04.2023 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile İstanbul Mahmutbey' de yapılması planlanan Mahmutbey Projesinin inşaat işlerinin yapılabilmesi, 04.05.2023 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile İstanbul Eyüp' te yapılması planlanan Göktürk 3 Projesinin inşaat işlerinin yapılabilmesi ve 04.05.2023 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile İstanbul Beşiktaş'ta yapılması planlanan Balmumcu Projesinin inşaat işlerinin yapılabilmesi için teknik ve mali yeterlilik kriterlerini sağlayan İnt-Er Yapı İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş tarafından yapılmasına karar verilmiştir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, tarafından Antalya İli, Kemer İlçesi, Kemer Mahallesi 1086 nolu Parselin 396,140 m²'lik kısmına ait kesin izin taahhüt senedine göre oluşturulan 293,505.30 m² alanlı 17 Aralık 2068 tarihine kadar üst hakkına sahip turizm tesisinin (Club Med Kemer Tatil Köyü) satın alınmasına ilişkin görüşmeleri tamamlamış olup 26 Nisan 2023 tarihli kararıyla 667.950.720 TL bedel ile satın alınmış olup, tapu devirleri gerçekleşmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	31 Mart 2023	31 Aralık 2022	
Para ve sermaye piyasası araçları Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(b)	3.291.750.349	3.148.524.613	
İştirakler	Md. 24 / (a)	15.062.857.083	15.028.657.148	
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	Md. 24 / (b)	439.270.439	439.270.439	
Diğer varlıklar	Md. 23 / (f)	-	-	
		1.399.494.949	1.287.315.909	
Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3 / (p)	20.193.372.820	19.903.768.109	
Finansal borçlar	Md. 31	1.516.213.325	1.547.999.362	
Finansal kiralama borçları	Md. 31	-	-	
İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-	
Özkaynaklar	Md. 31	18.032.650.651	17.640.367.516	
Diğer kaynaklar		644.508.844	715.401.231	
Toplam kaynaklar	Md. 3 / (p)	20.193.372.820	19.903.768.109	
Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 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)	494.376.838	243.518.568	
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24 / (d)	550.339.422	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	949.350.805	
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24 / (d)	-	-	
C2. İşletmeciler şirkete iştirak	Md. 28 / 1(a)	439.270.439	439.270.439	
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	417.731.232	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)	208.372.020	295.183.531	
Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki ilgili düzenleme	31 Mart 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)	75%	76%	%51 en az
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24 / (b)	18%	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)	5%	5%	%20 en fazla
6. İşletmeciler Şirkete İştirak	Md. 28 / 1(a)	2%	2%	%10 en fazla
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	11%	11%	%500 en fazla
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24 / (b)	2%	1%	%10 en fazla
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22 / (1)	1%	1%	%10 en fazla

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Seri: VI. No:11 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nde değişiklik yapan Seri: VI. No:29 sayılı Tebliğ’in 28 Temmuz 2011 tarihinde yürürlüğe girmesiyle birlikte

30 Eylül 2011 tarihli finansal tablolarından itibaren geçerli olmak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından portföy tablosu hazırlanması uygulamasına son verilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı’nın 14 Ekim 2011 tarih ve 34/972 sayılı Kararı ile portföy ile ilgili tüm bilgilerin Ek Dipnot olarak “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu”nda yer verilmesine karar verilmiştir.

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