

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

1 Ocak - 30 Haziran 2023  
Ara Hesap Dönemine Ait  
Konsolide Finansal Tablolar  
Ve Sınırlı Denetim Raporu

21 Ağustos 2023

Bu rapor, 2 sayfa “Sınırlı Denetim Raporu” ve 52 sayfa konsolide finansal tablolar ve tamamlayıcı dipnotlarından oluşmaktadır.

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

### İÇİNDEKİLER

### SAYFA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU .....	1 - 2
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU ..	3
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....	4
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6 - 52

**ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**30 HAZİRAN 2023 İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**  
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden	Bağımsız denetimden
		geçmiş	geçmiş
		30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>6.095.649.480</b>	<b>5.419.818.369</b>
Nakit ve nakit benzerleri	3	306.441.177	1.182.544.615
Finansal yatırımlar	11	3.179.257.119	2.100.117.628
Ticari alacaklar		293.119.189	84.426.962
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	23	99.661.852	9.383.333
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	193.457.337	75.043.629
Diğer alacaklar		16.101.339	10.427.986
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	16.101.339	10.427.986
Stoklar	8	1.004.754.782	912.995.236
Peşin ödenmiş giderler		1.201.975.026	1.043.609.902
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	23	12.877.821	180.423
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	1.189.097.205	1.043.429.479
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	22	3.791.096	2.013.202
Diğer dönen varlıklar	10	90.209.752	83.682.838
<b>Duran varlıklar</b>		<b>21.852.558.820</b>	<b>14.197.706.593</b>
Finansal yatırımlar	11	420.735	420.735
Ticari alacaklar		--	9.678.691
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	--	9.678.691
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	15.251.498.277	10.112.732.252
Maddi duran varlıklar	13	6.562.210.885	4.045.291.071
Maddi olmayan duran varlıklar		19.846.978	20.476.790
- Şerefiye		2.580.730	3.023.139
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar		17.266.248	17.453.651
Peşin ödenmiş giderler		757.808	7.386
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	757.808	7.386
Ertelenmiş vergi varlığı	22	17.031.856	7.408.183
Diğer duran varlıklar	10	792.281	1.691.485
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>27.948.208.300</b>	<b>19.617.524.962</b>

Ekteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

## 30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		Sınırlı denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>1.853.401.790</b>	<b>1.388.783.013</b>
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	560.917.651	595.249.874
Ticari borçlar		434.215.707	339.400.023
- İlişkili taraflara ticari borçlar	23	68.047.265	32.530.397
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	366.168.442	306.869.626
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	25.070.820	7.167.908
Diğer borçlar		148.675.476	30.676.419
- İlişkili taraflara diğer borçlar	23	115.600.500	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	33.074.976	30.676.419
Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler		676.841.911	411.019.909
- Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	9	676.841.911	411.019.909
Kısa vadeli karşılıklar		7.515.604	5.268.880
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	16	3.270.705	2.181.771
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	4.244.899	3.087.109
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		164.621	--
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>1.045.089.303</b>	<b>1.166.506.541</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	5	989.638.267	1.148.275.333
Diğer borçlar		6.721.617	4.781.652
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	6.721.617	4.781.652
Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler		42.776.568	11.121.694
- Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri		42.776.568	11.121.694
Uzun vadeli karşılıklar		5.952.851	2.327.862
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	5.952.851	2.327.862
<b>Özkaynaklar</b>		<b>25.049.717.207</b>	<b>17.062.235.408</b>
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>		<b>25.067.237.276</b>	<b>17.062.783.282</b>
Ödenmiş sermaye	15	728.000.000	728.000.000
Sermaye avansı	15	728.000.000	--
Paylara ilişkin primler	15	146.712.969	146.712.969
Geri alınmış paylar	15	(3.364.272)	(3.364.272)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		6.455.390.771	3.981.497.636
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	15	6.457.777.514	3.982.600.716
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	15	(2.386.743)	(1.103.080)
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		281.566.370	87.850.298
Geçmiş yıllar karları		11.200.370.579	3.809.111.091
Net dönem karı		5.530.560.859	8.312.975.560
<b>Kontrol gücü olmayan paylar</b>		<b>(17.520.069)</b>	<b>(547.874)</b>
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>27.948.208.300</b>	<b>19.617.524.962</b>

Ekteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

## 30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak-30 Haziran 2023	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak-30 Haziran 2022	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan-30 Haziran 2023	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan-30 Haziran 2022
Hasılat	18	614.787.639	1.613.434.581	316.581.695	768.059.501
Satışların maliyeti	18	(404.420.038)	(832.745.928)	(228.600.173)	(301.356.049)
<b>Brüt kar</b>		<b>210.367.601</b>	<b>780.688.653</b>	<b>87.981.522</b>	<b>466.703.452</b>
Genel yönetim giderleri (-)	19	(56.000.238)	(22.583.576)	(39.578.632)	(13.487.385)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	19	(23.961.666)	(24.241.183)	(14.158.657)	(15.265.802)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	4.579.594.324	38.821.500	4.536.139.347	2.902.616
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(137.761.262)	(68.684.470)	(125.844.290)	(33.579.884)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>4.572.238.759</b>	<b>704.000.924</b>	<b>4.444.539.290</b>	<b>407.272.997</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		262.522.796	6.291.629	215.037.890	3.377.075
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı</b>		<b>4.834.761.555</b>	<b>710.292.553</b>	<b>4.659.577.180</b>	<b>410.650.072</b>
Finansman gelirleri	21	793.632.959	316.236.882	619.646.706	144.192.108
Finansman giderleri (-)	21	(124.531.156)	(103.444.566)	(81.623.766)	(73.223.759)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>		<b>5.503.863.358</b>	<b>923.084.869</b>	<b>5.197.600.120</b>	<b>481.618.421</b>
Vergi geliri/(gideri)					
- Dönem vergi gideri	22	-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri/gideri	22	9.277.692	5.837.004	(8.421.615)	252.323
<b>Net dönem karı</b>		<b>5.513.141.050</b>	<b>928.921.873</b>	<b>5.189.178.505</b>	<b>481.870.744</b>
<b>Dönem karının dağılımı</b>					
Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım		5.530.560.859	928.459.144	5.203.052.546	481.780.346
Kontrol gücü olmayan paylar		(17.419.809)	462.729	(13.874.041)	90.398
<b>Net dönem karı</b>		<b>5.513.141.050</b>	<b>928.921.873</b>	<b>5.189.178.505</b>	<b>481.870.744</b>
<b>Pay başına kazanç</b>	<b>17</b>	<b>7,597</b>	<b>1,544</b>	<b>7,147</b>	<b>0,801</b>
<b>Diğer kapsamlı gelir/(gider):</b>					
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>2.473.893.135</b>	<b>3.945.422</b>	<b>2.474.200.271</b>	<b>(143.465)</b>
Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları		2.475.176.798	-	2.475.176.798	-
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları, kayıpları		(1.540.396)	4.931.777	(1.156.475)	(179.331)
<b>Diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler</b>					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları), vergi etkisi		256.733	(986.355)	179.948	35.866
<b>Diğer kapsamlı gelir</b>		<b>2.473.893.135</b>	<b>3.945.422</b>	<b>2.474.200.271</b>	<b>(143.465)</b>
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		<b>7.987.034.185</b>	<b>932.867.295</b>	<b>7.663.378.776</b>	<b>481.727.279</b>
<b>Toplam kapsamlı gelirin dağılımı</b>					
Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım		8.004.006.380	933.125.734	7.677.384.141	481.909.528
Kontrol gücü olmayan paylar		(16.972.195)	(258.439)	(14.005.365)	(182.249)

Ekteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

## 30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Kar veya zararda sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler											
	Ödenmiş sermaye	Sermaye avansı	Paylara ilişkin primler	Geri alınmış paylar	Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Dönem net karı/(zararı)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
<b>1 Ocak 2022 itibarıyla bakiye</b>	<b>364.000.000</b>	-	<b>146.712.969</b>	<b>(3.364.272)</b>	<b>1.963.258.354</b>	<b>(5.932.015)</b>	<b>41.243.984</b>	<b>1.695.822.705</b>	<b>2.523.894.700</b>	<b>6.725.636.425</b>	<b>(546.157)</b>	<b>6.725.090.268</b>
Transferler	364.000.000	-	-	-	-	-	46.606.314	2.113.288.386	(2.523.894.700)	-	-	-
Dönem net karı	-	-	-	-	-	-	-	-	928.459.144	928.459.144	462.729	928.921.873
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	-	-	-	-	-	4.931.777	-	-	-	4.931.777	(721.168)	4.210.609
<b>30 Haziran 2022 itibarıyla bakiye</b>	<b>728.000.000</b>	-	<b>146.712.969</b>	<b>(3.364.272)</b>	<b>1.963.258.354</b>	<b>(1.000.238)</b>	<b>87.850.298</b>	<b>3.809.111.091</b>	<b>928.459.144</b>	<b>7.659.027.346</b>	<b>(804.596)</b>	<b>7.658.222.750</b>
<b>1 Ocak 2023 itibarıyla bakiye</b>	<b>728.000.000</b>	-	<b>146.712.969</b>	<b>(3.364.272)</b>	<b>3.982.600.716</b>	<b>(1.103.080)</b>	<b>87.850.298</b>	<b>3.809.111.091</b>	<b>8.312.975.560</b>	<b>17.062.783.282</b>	<b>(547.874)</b>	<b>17.062.235.408</b>
Transferler	-	728.000.000	-	-	-	-	193.716.072	7.391.259.488	(8.312.975.560)	-	-	-
Dönem net karı	-	-	-	-	-	-	-	-	5.530.560.859	5.530.560.859	(17.419.809)	5.513.141.050
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	-	-	-	-	2.475.176.798	(1.283.663)	-	-	-	2.473.893.135	447.614	2.474.340.749
<b>30 Haziran 2023 itibarıyla bakiye</b>	<b>728.000.000</b>	<b>728.000.000</b>	<b>146.712.969</b>	<b>(3.364.272)</b>	<b>6.457.777.514</b>	<b>(2.386.743)</b>	<b>281.566.370</b>	<b>11.200.370.579</b>	<b>5.530.560.859</b>	<b>25.067.237.276</b>	<b>(17.520.069)</b>	<b>25.049.717.207</b>

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

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

## 30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2023	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2022
<b>A. İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları</b>		<b>50.380.813</b>	<b>358.124.579</b>
<b>Dönem net karı</b>		<b>5.513.141.050</b>	<b>928.921.873</b>
<b>Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>		<b>(5.217.445.965)</b>	<b>(16.170.287)</b>
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	18,19	31.861.026	28.228.251
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		9.493.878	6.562.292
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	21	(7.852.398)	57.925.740
Alacıklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	6	--	580.787
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları(kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(770.951.903)	(120.473.883)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		(4.470.815.305)	--
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	5	--	15.593.724
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler		(9.623.673)	(5.837.004)
Kar/(zarar) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		442.410	1.249.806
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>(239.078.164)</b>	<b>(554.700.354)</b>
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(199.013.536)	(94.204.709)
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(91.759.546)	296.533.581
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(478.604.197)	(117.703.288)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		94.815.684	(97.401.856)
Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış/(azalış)		297.476.876	(427.630.548)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		138.006.556	(114.293.534)
<b>Faaliyetlerde kullanılan / elde edilen nakit akışları</b>		<b>56.616.921</b>	<b>358.051.232</b>
Vergi iadeleri/(ödemeleri)		(1.777.894)	1.356.337
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(4.458.214)	(1.282.990)
<b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>		<b>(642.320.708)</b>	<b>(208.089.036)</b>
Alınan faiz		99.046.652	9.980.581
Maddi duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	(75.635.176)	(218.212.843)
Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		2.218.536	143.226
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklı nakit çıkışları	12	(667.950.720)	--
<b>C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>		<b>(284.163.543)</b>	<b>279.959.046</b>
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	238.954.192	400.000.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(431.923.481)	(52.134.633)
Ödenen faiz		(91.194.254)	(67.906.321)
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ) (A+B+C)</b>		<b>(876.103.438)</b>	<b>429.994.589</b>
<b>D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>		<b>1.182.544.615</b>	<b>832.355.013</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)</b>		<b>306.441.177</b>	<b>1.262.349.602</b>

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

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

## 30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME 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: 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 54 (31 Aralık 2022: 52), Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'nin personel sayısı 552 (31 Aralık 2022: 453) ve Özak-Yeniğün-Ziylan Adı Ortaklığı'nın personel sayısı 117 dir. (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 (%)	
			30 Haziran 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 işletirmek amacıyla 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

## 30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### Müşterek faaliyet:

Grup'un müşterek faaliyetinin detayı aşağıda verilmektedir:

	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)	
			30 Haziran 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 ortaklık işletmesinde %54 pay oranına sahip olmuştur. Delta Proje İnşaat ve Turizm Sanayi Ticaret A.Ş'nin sahip olduğu %1 hisse 28 Nisan 2014 tarihinde devralındıktan sonra adi ortaklığın adı Özak GYO- Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı olarak değişmiştir. "Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ile ilgili prosedürler tamamlanmış olup; Emlak Konut GYO A.Ş. ile Özak GYO- Yenigün-Delta-Ziylan Adi Ortaklığı arasında 9 Nisan 2014 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Şirket, mevcut adi ortaklıktaki payı TFRS 11 "Müşterek Anlaşmalar" standardı kapsamında değerlendirmiş olup Adi Ortaklık bir müşterek faaliyet niteliği taşımaktadır. 6 Kasım 2017 tarihi itibarıyla Özak GYO Yenigün'den %5 hisse devri yaparak mevcut hissesini %60'a çıkartmıştır.

### 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

##### Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("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.

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

Ara dönem konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur. .

Grup, 30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ilişkin konsolide finansal tablolarını TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama standardına uygun olarak hazırlamıştır.

İşletmeler, TMS 34 standardına uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Grup, bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir. Grup'un ara dönem konsolide finansal tabloları yılsonu finansal tablolarının içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Grup'un 31 Aralık 2022 tarihli konsolide finansal tabloları ile beraber okunmalıdır.

##### *Ara dönem konsolide finansal tabloların onaylanması:*

Ara dönem konsolide finansal tablolar Şirket Yönetim Kurulu tarafından 21 Ağustos 2023 tarihinde onaylanmıştır.

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

## 30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

##### Kullanılan para birimi

Grup'un her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette 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

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

##### Konsolidasyona ilişkin esaslar

Şirket'in bağlı ortaklıklarının ve müşterek faaliyetinin 30 Haziran 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	Otelcilik	İstanbul	63,00
Müşterek faaliyetler	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sahiplik oranı (%)
Özak- Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı			
Taahhüt işleri		İstanbul	60,00

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

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

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

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

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

## 30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

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

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

#### Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

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

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

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

#### 2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

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

#### 2.3 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

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

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un cari dönem konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem konsolide finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

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

## 30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.5 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler

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

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

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

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

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

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

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

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

## 30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.5 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (devamı)

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

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

Değişiklikler aşağıdakileri içermektedir:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.5 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (devamı)

*UMSK/USSK tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar(devamı)*

#### UFRS S1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler ve UFRS S2 İklimle İlgili Açıklamalar(devamı)

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

#### UMS 7 Nakit Akış Tablosu ve UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar'da yapılan Değişiklikler – Tedarikçi Finansmanı Düzenlemeleri

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

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

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

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

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

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

Grup, UMS 7 Nakit Akış Tablosu ve UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar'da yapılan Değişiklikler – Tedarikçi Finansmanı Düzenlemeleri '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 Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde

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

## 30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

önemli bir etkisi olmamıştır.

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

#### 2.6 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.

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

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

Grup’un 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin ve binalarının gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları’na göre yapılan değerlendirme, benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının da referans alınması ve gelir indirgeme yöntemleriyle tespit edilmiş olup bu hesaplamalarda çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, piyasa emsal değerleri, vb.) kullanılmaktadır. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Grup’un konsolide finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

##### Ertelenmiş Vergi

Grup, vergiye tabi Bağlı Ortaklıklarının vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS’ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Grup’un bağlı ortaklıklarının gelecekte oluşacak karlardan indirilebilecek kullanılmamış mali zararları ve diğer indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları bulunmaktadır. Ertelenmiş vergi varlıklarının kısmen ya da tamamen geri kazanılabilir tutarı mevcut koşullar altında tahmin edilmiştir. Değerlendirme sırasında, gelecekteki kar projeksiyonları, cari dönemlerde oluşan zararlar kullanılmamış zararların ve diğer vergi varlıklarının son kullanılabileceği tarihler ve gerektiğinde kullanılabilecek 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 Grup Yönetimi tarafından değerlendirilir. Grup Yönetimi, en iyi tahminlere dayanarak dava karşılık tutarını belirler.

#### 2.8 İşletmenin sürekliliği

İlişkide sunulan ara dönem konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre düzenlenmiştir.

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

## 30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA 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-otellilik ve gayrimenkul yatırım ortaklığı. Grup’un faaliyet bölümlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2023			
	Gayrimenkul	Turizm otellilik	Konsolidasyon ve TFRS düzenlemeleri	Toplam
	yatırım ortaklığı			
<b>Kar veya zarar kısmı</b>				
Hasılat	608.853.741	192.486.544	(186.552.646)	614.787.639
Satışların maliyeti	(139.625.754)	(431.275.006)	166.480.722	(404.420.038)
<b>Brüt kar</b>	<b>469.227.987</b>	<b>(238.788.462)</b>	<b>(20.071.924)</b>	<b>210.367.601</b>
Genel yönetim giderleri (-)	(39.375.678)	(16.624.560)	-	(56.000.238)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(3.718.500)	(20.243.166)	-	(23.961.666)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler/(giderler), net	6.954.999.435	(33.059.198)	(2.480.107.175)	4.441.833.062
<b>Esas faaliyet karı/(zararı)</b>	<b>7.381.133.244</b>	<b>(308.715.386)</b>	<b>(2.500.179.099)</b>	<b>4.572.238.759</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler/giderler	258.864.874	3.657.922	-	262.522.796
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı</b>	<b>7.639.998.118</b>	<b>(305.057.464)</b>	<b>(2.500.179.099)</b>	<b>4.834.761.555</b>
Finansman gelirleri/giderleri, net	669.209.178	(4.489.686)	4.382.311	669.101.803
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>	<b>8.309.207.296</b>	<b>(309.547.150)</b>	<b>(2.495.796.788)</b>	<b>5.503.863.358</b>
Vergi geliri/(gideri)				
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	9.277.692	-	9.277.692
<b>Dönem karı/zararı</b>	<b>8.309.207.296</b>	<b>(300.269.458)</b>	<b>(2.495.796.788)</b>	<b>5.513.141.050</b>



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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

	1 Nisan - 30 Haziran 2023			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzenlemeleri	
<b>Kar veya zarar kısmı</b>				
Hasılat	340.805.387	162.328.954	(186.552.646)	316.581.695
Satışların maliyeti	(60.108.935)	(345.007.922)	176.516.684	(228.600.173)
<b>Brüt kar</b>	<b>280.696.452</b>	<b>(182.678.968)</b>	<b>(10.035.962)</b>	<b>87.981.522</b>
Genel yönetim giderleri (-)	(32.495.602)	(7.083.030)	-	(39.578.632)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(2.159.887)	(11.998.770)	-	(14.158.657)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler/(giderler), net	6.924.141.046	(33.738.814)	(2.479.559.109)	4.410.295.057
<b>Esas faaliyet karı</b>	<b>7.170.182.009</b>	<b>(235.499.582)</b>	<b>(2.489.595.071)</b>	<b>4.444.539.290</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler/giderler	211.379.968	3.657.922	-	215.037.890
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı</b>	<b>7.381.561.977</b>	<b>(231.841.660)</b>	<b>(2.489.595.071)</b>	<b>4.659.577.180</b>
Finansman gelirleri/giderleri, net	535.362.184	(1.721.555)	4.382.311	538.022.940
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>	<b>7.916.924.161</b>	<b>(233.563.215)</b>	<b>(2.485.760.826)</b>	<b>5.197.600.120</b>
Vergi geliri	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	(8.421.615)	-	(8.421.615)
<b>Dönem karı/zararı</b>	<b>7.916.924.161</b>	<b>(241.984.830)</b>	<b>(2.485.760.826)</b>	<b>5.189.178.505</b>

	1 Ocak - 30 Haziran 2022			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzenlemeleri	
<b>Kar veya zarar kısmı</b>				
Hasılat	1.554.018.198	122.965.479	(63.549.096)	1.613.434.581
Satışların maliyeti	(705.478.406)	(168.693.879)	41.426.357	(832.745.928)
<b>Brüt kar</b>	<b>848.539.792</b>	<b>(45.728.400)</b>	<b>(22.122.739)</b>	<b>780.688.653</b>
Genel yönetim giderleri (-)	(12.919.475)	(9.664.101)	-	(22.583.576)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(12.038.340)	(12.202.843)	-	(24.241.183)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler/(giderler), net	(395.324)	(26.429.290)	(3.038.356)	(29.862.970)
<b>Esas faaliyet karı</b>	<b>823.186.653</b>	<b>(94.024.634)</b>	<b>(25.161.095)</b>	<b>704.000.924</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler/giderler	-	6.291.629	-	6.291.629
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı</b>	<b>823.186.653</b>	<b>(87.733.005)</b>	<b>(25.161.095)</b>	<b>710.292.553</b>
Finansman gelirleri/giderleri, net	221.380.615	(8.588.299)	-	212.792.316
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>	<b>1.044.567.268</b>	<b>(96.321.304)</b>	<b>(25.161.095)</b>	<b>923.084.869</b>
Vergi geliri	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	5.837.004	-	5.837.004
<b>Dönem karı/zararı</b>	<b>1.044.567.268</b>	<b>(90.484.300)</b>	<b>(25.161.095)</b>	<b>928.921.873</b>

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

	1 Nisan - 30 Haziran 2022			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzenlemeleri	
<b>Kar veya zarar kısmı</b>				
Hasılat	717.925.774	113.063.326	(62.929.599)	768.059.501
Satışların maliyeti	(211.105.370)	(143.149.216)	52.898.537	(301.356.049)
<b>Brüt kar</b>	<b>506.820.404</b>	<b>(30.085.890)</b>	<b>(10.031.062)</b>	<b>466.703.452</b>
Genel yönetim giderleri (-)	(7.034.955)	(6.452.430)	-	(13.487.385)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(5.155.233)	(10.110.569)	-	(15.265.802)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler/(giderler), net	(62.620.672)	(30.028.723)	(3.038.356)	(95.687.751)
<b>Esas faaliyet karı</b>	<b>432.009.544</b>	<b>(76.677.612)</b>	<b>(13.069.418)</b>	<b>342.262.514</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler/giderler	-	3.377.075	-	3.377.075
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı</b>	<b>432.009.544</b>	<b>(73.300.537)</b>	<b>(13.069.418)</b>	<b>345.639.589</b>
Finansman gelirleri/giderleri, net	(169.796.494)	5.844.169	12.091.677	(151.860.648)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>	<b>262.213.050</b>	<b>(67.456.368)</b>	<b>(977.741)</b>	<b>193.778.941</b>
Vergi geliri	(481.617.009)	28.058.884	12.091.677	441.466.448)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	5.837.004	-	5.837.004
<b>Dönem karı/zararı</b>	<b>(219.403.959)</b>	<b>(33.560.480)</b>	<b>11.113.936</b>	<b>(241.850.503)</b>

	30 Haziran 2023			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzenlemeleri	
<b>Varlıklar</b>				
Dönen varlıklar	5.983.168.959	327.840.969	(215.360.448)	6.095.649.480
Cari olmayan / Duran varlıklar	22.131.319.347	166.982.123	(445.742.650)	21.852.558.820
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>28.114.488.306</b>	<b>494.823.092</b>	<b>(661.103.098)</b>	<b>27.948.208.300</b>

	30 Haziran 2023			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzenlemeleri	
<b>Kaynaklar</b>				
Kısa vadeli yükümlülükler	1.306.653.662	762.655.127	(215.906.999)	1.853.401.790
Uzun vadeli yükümlülükler	985.312.960	59.776.343	-	1.045.089.303
Özkaynaklar	25.822.521.684	(327.608.378)	(445.196.099)	25.049.717.210
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>28.114.488.306</b>	<b>494.823.092</b>	<b>(661.103.098)</b>	<b>27.948.208.300</b>

	31 Aralık 2022			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzenlemeleri	
<b>Varlıklar</b>				
Dönen varlıklar	5.256.732.617	257.190.790	(94.105.038)	5.419.818.369
Cari olmayan / Duran varlıklar	14.647.035.485	110.881.017	(560.209.909)	14.197.706.593
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>19.903.768.102</b>	<b>368.071.807</b>	<b>(654.314.947)</b>	<b>19.617.524.962</b>

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

Kaynaklar	31 Aralık 2022			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzenlemeleri	
Kısa vadeli yükümlülükler	1.201.920.894	288.999.761	(102.137.642)	1.388.783.013
Uzun vadeli yükümlülükler	1.061.479.693	105.026.848	-	1.166.506.541
Özkaynaklar	17.640.367.515	(25.954.802)	(552.177.305)	17.062.235.408
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>19.903.768.102</b>	<b>368.071.807</b>	<b>(654.314.947)</b>	<b>19.617.524.962</b>

### 4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Kasa	702.212	4.130
Bankadaki nakit	296.759.352	1.180.971.959
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	229.574.438	1.114.135.138
- Vadesiz mevduatlar	67.184.914	66.836.821
Diğer hazır değerler	8.979.613	1.568.526
<b>Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>306.441.177</b>	<b>1.182.544.615</b>
Bloke mevduatlar	-	-
<b>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>306.441.177</b>	<b>1.182.544.615</b>

Vadeli mevduatların döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	Faiz oranı (%)	30 Haziran 2023
Türk Lirası	7,5-40,00	272.863.369
GBP	0,50	32.807.600
ABD Doları	0,50-1,50	414.336
Avro	0,50-1,50	355.872
		<b>306.441.177</b>
Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2022
Avro	1,25-2,50	188.557.540
ABD Doları	0,10-4,00	40.262.297
Türk Lirası	6,00-27,00	885.315.301
		<b>1.114.135.138</b>

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların faiz oranları sabittir ve vade süreleri 1 gündür (31 Aralık 2022: 3 ile 35 gün).

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 5. FİNANSAL BORÇLAR

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	560.917.651	595.249.874
Uzun vadeli borçlanmalar	989.638.267	1.148.275.333
	<b>1.550.555.918</b>	<b>1.743.525.207</b>

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

Finansal Borçlar	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Banka Kredileri	1.550.555.918	1.743.525.207
	<b>1.550.555.918</b>	<b>1.743.525.207</b>

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

Finansal Borçlar	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
1 yıl içerisinde ödenecek	560.917.651	595.249.874
1-2 yıl içerisinde ödenecek	604.894.071	110.747.396
2-5 yıl içerisinde ödenecek	384.744.196	1.037.527.937
	<b>1.550.555.918</b>	<b>1.743.525.207</b>

	2023	2022
<b>1 Ocak</b>	<b>1.743.525.207</b>	<b>597.777.465</b>
Alınan finansal borçlar	238.954.192	400.000.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(431.923.481)	(52.134.633)
Kur farkı gelir/gideri	--	15.593.724
<b>30 Haziran</b>	<b>1.550.555.918</b>	<b>961.236.556</b>

Banka kredilerinin döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	Faiz oranı (%)	30 Haziran 2023	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	8,25-19,00	560.917.651	989.638.267
		<b>560.917.651</b>	<b>989.638.267</b>

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2022	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	8,25-18,00	595.249.874	1.148.275.333
		<b>595.249.874</b>	<b>1.148.275.333</b>

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

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 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:

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Ticari alacaklar	135.479.395	64.641.834
Kısa vadeli ticari alacaklar senetleri	64.615.238	17.039.091
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(6.637.296)	(6.637.296)
	<b>193.457.337</b>	<b>75.043.629</b>

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022
Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri		
Açılış bakiyesi	(6.637.296)	(4.992.789)
Dönem içi (artış)/azalış	-	(580.787)
Kapanış bakiyesi	<b>(6.637.296)</b>	<b>(5.573.576)</b>

##### Uzun vadeli ticari alacaklar

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Alacak senetleri	-	9.678.691
	-	<b>9.678.691</b>

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

##### Kısa vadeli borçlar

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Ticari borçlar	350.416.559	283.257.092
Gider tahakkukları	15.751.883	23.612.534
	<b>366.168.442</b>	<b>306.869.626</b>

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 - 30 HAZİRAN 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

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

Kısa vadeli diğer alacaklar	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Vergi dairesinden alacaklar (*)	12.673.708	8.420.001
Verilen depozito ve teminatlar	919.111	414.118
Diğer	2.508.520	1.593.867
	<b>16.101.339</b>	<b>10.427.986</b>

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

#### b) İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Alınan depozito ve teminatlar (**)	23.846.460	26.636.401
Ödenecek vergiler (***)	8.981.889	4.023.176
Diğer	246.627	16.842
	<b>33.074.976</b>	<b>30.676.419</b>

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

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

Uzun vadeli diğer borçlar	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Alınan depozito ve teminatlar	6.721.617	4.781.652
	<b>6.721.617</b>	<b>4.781.652</b>

### 8. STOKLAR

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Tamamlanan proje stokları (*)	895.758.085	10.918.642
Devam eden proje stokları (**)	72.319.600	896.269.102
Turizm faaliyetleri ile ilgili stoklar	36.677.097	5.807.492
<b>Kısa vadeli stoklar</b>	<b>1.004.754.782</b>	<b>912.995.236</b>

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

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

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

<b>Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler</b>	<b>30 Haziran 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Verilen sipariş avansları (*)	1.155.227.814	1.021.910.364
Taahhütlere verilen avanslar	26.769.707	18.816.432
Gelecek aylara ait giderler	7.099.684	2.702.683
	<b>1.189.097.205</b>	<b>1.043.429.479</b>

<b>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</b>	<b>30 Haziran 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Verilen depozito ve teminatlar	757.808	-
Gelecek aylara ait giderler	-	7.386
	<b>757.808</b>	<b>7.386</b>

(\*) 30 Haziran 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**

	<b>30 Haziran 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Alınan sipariş avansları (*)	564.960.081	315.863.043
Gelecek aylara ait gelirler (**)	111.881.830	95.156.866
	<b>676.841.911</b>	<b>411.019.909</b>

(\*) 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla alınan sipariş avansları esas olarak, turizm acentalarından alınan avanslar ile Büyükyalı İstanbul Projesi ve Göktürk Projeleri için alınan avans tutarlarına aittir.

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

### **Uzun vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri**

	<b>30 Haziran 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Gelecek yıllara ait gelirler(***)	42.776.568	11.121.694
	<b>42.776.568</b>	<b>11.121.694</b>

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

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 10. DİĞER VARLIKLAR

<b>Diğer dönen varlıklar</b>	<b>30 Haziran 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Devreden Katma Değer Vergisi (“KDV”)	90.076.711	83.651.799
İş avansları	133.041	31.039
	<b>90.209.752</b>	<b>83.682.838</b>

  

<b>Diğer duran varlıklar</b>	<b>30 Haziran 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Devreden Katma Değer Vergisi (“KDV”)	792.281	1.691.485
	<b>792.281</b>	<b>1.691.485</b>

### 11. FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket’in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hisse senetlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Finansal yatırım</b>	<b>Hisse oranı (%)</b>	<b>30 Haziran 2023</b>	<b>Hisse oranı (%)</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Detuyap A.Ş.	22,22	12.497	22,22	12.497
Betuyab A.Ş.	2,04	408.238	2,04	408.238
		<b>420.735</b>		<b>420.735</b>

Şirket’in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihli kısa vadeli finansal yatırımlarını oluşturan kira sertifikaları ve yatırım fonlarının detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Finansal yatırım</b>	<b>Maliyet</b>	<b>Değer değişimi</b>	<b>Gerçeğe uygun makul değer</b>	<b>30 Haziran 2023</b>
Bono	974.554.245	371.509.422	1.346.063.667	1.346.063.667
Kira sertifikaları	240.679.723	76.028.309	316.708.032	316.708.032
Kur korumalı mevduat (“KKM”)	455.414.579	345.940.574	799.226.965	799.226.965
Borsa yatırım fonu (“BYF”)	174.330.654	375.579.557	549.910.211	549.910.211
Eurobond	121.800.886	45.547.358	167.348.244	167.348.244
				<b>3.179.257.119</b>

<b>Finansal yatırım</b>	<b>Maliyet</b>	<b>Değer değişimi</b>	<b>Gerçeğe uygun makul değer</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
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
Borsa yatırım fonu (“BYF”)	174.330.654	225.355.937	399.686.591	399.686.591
Eurobond	69.696.589	-	69.696.589	69.696.589
				<b>2.100.117.628</b>



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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 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
<b>1 Ocak 2023</b>	<b>3.930.880.805</b>	<b>6.181.851.447</b>	<b>10.112.732.252</b>
Makul değer artışından kaynaklanan kazanç( Not 20)	1.811.453.711	2.659.361.594	4.470.815.305
İlaveler	-	667.950.720	667.950.720
<b>30 Haziran 2023</b>	<b>5.742.334.516</b>	<b>9.509.163.761</b>	<b>15.251.498.277</b>

  

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
<b>1 Ocak 2022</b>	<b>1.567.812.200</b>	<b>2.341.590.800</b>	<b>3.909.403.000</b>
İlaveler	-	-	-
<b>30 Haziran 2022</b>	<b>1.567.812.200</b>	<b>2.341.590.800</b>	<b>3.909.403.000</b>

Grup'un 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Grup ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlendirme çalışmaları neticesinde elde edilmiştir. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme şirkettir. 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.

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

	Kullanılan yöntem	Seviye	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
İkitelli Bina (34 Portall Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	2.900.000.000	1.929.000.000
Bodrum Aktyarlar	Pazar Yaklaşımı	2	2.400.000.000	1.589.264.000
Ataşehir Bina	Gelir İndirgeme	3	2.230.000.000	1.508.000.000
Büyükyalı Ofis ve Ticari Alanlar	Gelir İndirgeme	3	1.288.110.867	1.189.140.448
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	1.265.000.000	900.174.000
Balmumcu Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	950.000.000	667.920.000
Bayrampaşa Bina	Pazar Yaklaşımı	3	949.022.895	655.537.000
Didim Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	909.462.000	641.594.000
Kemer Arsası(*)	Pazar Yaklaşımı	2	877.030.000	-
Göktürk Arsa (201 No'lu Ada)	Pazar Yaklaşımı	2	677.635.000	493.500.000
Bağcılar Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	390.000.000	281.430.804
Demre Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	348.412.515	208.562.000
Göktürk Arsa (198 No'lu Ada)	Pazar Yaklaşımı	2	66.825.000	48.610.000
			<b>15.251.498.277</b>	<b>10.112.732.252</b>

(\*) Grup, 17 Aralık 2068 tarihine kadar üst hakkına sahip turizm tesisinin satın alma işlemlerini 677.950.720 TL karşılığında 26.04.2023 tarihinde tamamlayıp portföyüne dahil etmiştir.

Grup 84.085.944 TL tutarındaki kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralanın yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir (30 Haziran 2022: 43.133.395TL). Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 38.678.788 TL'dir (30 Haziran 2022: 18.510.694 TL).

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

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

#### İkitelli Bina (34 Portall Plaza)

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

26 Haziran 2023 tarihli değerlendirme raporuna göre, emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazların değeri belirlenirken satılık atölye ve kiralık atölye/depo emsalleri araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan söz konusu taşınmazlara benzer nitelikte ve büyüklükte atölye emsallerinin birim satış fiyatlarının 11.029-17.273 TL aralığındadır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, binanın birim satış değeri 10.000 TL/m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiş, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri yaklaşık 2.900.000.000 TL olarak hesaplanmıştır.

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

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

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

Binanın nihai değeri hesaplanırken, emsal karşılaştırma yöntemine göre birim satış değeri 46.368 TL/m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiştir, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri 1.265.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin konumlu olduğu İş İstanbul 34 Projesi Basın Ekspres Caddesi'ne oldukça yakın konumdadır. Değerleme konusu taşınmazlardan bir kısmı değerlendirme tarihi itibarıyla kiracı kullanımındadır. Taşınmazlardaki kiralama oranı yaklaşık %85 mertebelerindedir. Komple binanın aynı malik üzerine kayıtlı olması bağımsız bölümlerin 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. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 26 Haziran 2023 tarihli değerlendirme raporuna göre, Gayrimenkulün değeri belirlenirken, emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır.

Söz konusu taşınmazların lokasyon açısından oldukça iyi konumda olması, nitelikli proje yapılabilirliği açısından yüz ölçümü ve yapılaşma hakları göz önüne alındığında birim satış değeri 113.789 TL olarak belirlenmiş, bu yöntemle arsanın bütün olarak değeri 950.000.000 TL olarak belirlenmiştir. Taşınmazların konumlandığı bölgede taşınmazlarla benzer lejanda sahip satılık arsa emsali bulunmamaktadır. Bölgede satışa sunulan emsaller; değerlemeye konu taşınmazlar için, konum, imar durumu, fiziksel özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bir bütün halindeki ortalama m<sup>2</sup> birim pazar değerlerinin 100.000 TL -130.000 TL/m<sup>2</sup> aralıklarında olduğu saptanmıştır.

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

#### Bağcılar Arsa

Taşınmazlar, İstanbul Bağcılar'da konumlu 4 adet arsadır. Bölümler için Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 26 Haziran 2023 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre söz konusu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır.

Gayrimenkulün nihai değerinin bulunmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 59.684 TL/m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 390.000.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m<sup>2</sup> fiyatları 55.000 TL -65.000 TL aralığındadır.

#### Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)

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

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

#### Bayrampaşa Bina (Hayattepe)

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

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

35.777 TL-57.244 TL/m<sup>2</sup>, dükkanların ise 47.703 TL/m<sup>2</sup> 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 Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 26 Haziran 2023 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu taşınmazın değeri 401.135.000 TL olarak belirlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın tamamı değerlendirme tarihi itibarıyla kiracı kullanımındadır.

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

#### Bodrum Arsa

Değerlemeye konu taşınmaz, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Akyarlar Mahallesi, Karaincir Mevkii, Barış Manço Caddesi üzerinde yer alan 349 ada 10 nolu parseldir. Bölümler için Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 26 Haziran 2023 tarihinde yapılan 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 6.936 TL/m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 2.400.000.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m<sup>2</sup> fiyatları 4.000-7.000 TL aralığındadır.

#### Aydın Didim Arsa

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

Gayrimenkulün nihai değerinin bulunmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 9.987 TL/m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 909.462.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m<sup>2</sup> fiyatları 7.430-14.655 TL aralığındadır.

#### Göktürk Arsa (201 No'lu Ada)

Taşınmaz; İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, Köprübaşı Sokak üzerinde konumlu 201 Ada 1 no'lu parseldir. Parsel boş durumdadır. Taşınmaza ulaşım Hasdal-Kemerburgaz Yassıören yolu üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmaz, Eyüp Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir. Değerlemeye konu parselin yüzölçümü 11.891,49 m<sup>2</sup>'dir. Bölümler için Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 26 Haziran 2023 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre söz konusu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır.

Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 56.985 TL/m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 677.635.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m<sup>2</sup> fiyatları 31.820-59.940 TL aralığındadır.

#### Göktürk-198 Ada 6 Parsel

Taşınmaz; İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, Köprübaşı Sokak üzerinde konumlu 198 Ada 6 no'lu parseldir. Parsel boş durumdadır. Taşınmaza ulaşım Hasdal-Kemerburgaz Yassıören yolu üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmaz, Eyüp Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir. Değerlemeye konu parselin yüzölçümü 6,969,41 m<sup>2</sup> iken arsadaki Özak GYO payı 2.700,55 m<sup>2</sup>'dir. Bölümler için Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 26 Haziran 2023 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre söz konusu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır.

Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 24.745 TL/m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 66.825.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m<sup>2</sup> fiyatları 23.865-25.665 TL aralığındadır.

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

#### Antalya Demre Arsa

Antalya İli, Demre İlçesi, Zümrüt kaya Mahallesi, Uzguru Mevkii, 194 Ada 338 parselde yer alan 70.698,89 m<sup>2</sup> arsadır. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 26 Haziran 2023 tarihli değerlendirme raporuna göre, Arsanın değeri belirlenirken, emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır. Söz konusu taşınmazların lokasyon açısından oldukça iyi konumda olması, nitelikli proje yapılabilirliği açısından yüz ölçümü göz önüne alındığında birim satış değeri 8.482 TL olarak belirlenmiş, bu yöntemle arsanın bütün olarak değeri 348.412.515 TL olarak belirlenmiştir. Arsanın konumlandığı bölgede taşınmazlarla benzer lejanda sahip satılık arsa emsali bulunmamaktadır. Bölgede satışa sunulan emsaller; değerlemeye konu taşınmazlar için, konum, imar durumu, fiziksel özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bir bütün halindeki ortalama m<sup>2</sup> birim pazar değerlerinin 6.611 TL -9.744 TL aralıklarında olduğu saptanmıştır.

#### Kemer Arsası

Arsa, Antalya ili, Kemer ilçesi, Kemer Mahallesi, 7.031.570 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Orman" niteliğindeki 1086 no'lu parselin 396.140 m<sup>2</sup>'lik kısım için kesin izin taahhüt senedine göre oluşturulan 293.505,30 m<sup>2</sup> alanlı üst hakkından oluşmaktadır. Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 26 Haziran 2023 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu arsanın değeri 877.030.000 TL olarak belirlenmiştir.

#### Büyükyalı Ticari Alanlar

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

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Yeraltı ve yerüstü düzenleri	Binalar	Tesis makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
<b>1 Ocak 2023</b>	<b>204.964</b>	<b>4.119.402.009</b>	<b>26.640.290</b>	<b>2.025.707</b>	<b>87.801.603</b>	<b>32.664.319</b>	<b>4.268.738.892</b>
Alımlar	-	74.152.277	25.477	1.644.825	-	-	75.822.579
Maddi duran varlık değer artışı	-	2.475.176.798	-	-	-	-	2.475.176.798
Transferler	-	-	-	-	453.438	(453.438)	-
Çıkışlar	-	-	-	-	(2.218.536)	-	(2.218.536)
<b>30 Haziran 2023</b>	<b>204.964</b>	<b>6.668.731.084</b>	<b>26.665.767</b>	<b>3.670.532</b>	<b>86.036.505</b>	<b>32.210.881</b>	<b>6.817.519.733</b>
<b>1 Ocak 2023</b>	<b>(85.484)</b>	<b>(171.200.350)</b>	<b>(9.817.551)</b>	<b>(1.410.770)</b>	<b>(40.933.667)</b>	-	<b>(223.447.822)</b>
Dönem gideri	(5.348)	(23.628.342)	(837.549)	(320.030)	(7.335.081)	-	(32.126.350)
Çıkışlar	-	-	-	-	265.324	-	265.324
<b>30 Haziran 2023</b>	<b>(90.832)</b>	<b>(194.828.692)</b>	<b>(10.655.100)</b>	<b>(1.730.800)</b>	<b>(48.003.424)</b>	-	<b>(255.308.848)</b>
<b>30 Haziran 2023 net defter değeri</b>	<b>114.132</b>	<b>6.473.902.392</b>	<b>16.010.667</b>	<b>1.939.732</b>	<b>38.033.081</b>	<b>32.210.881</b>	<b>6.562.210.885</b>

	Yeraltı ve yerüstü düzenleri	Binalar	Tesis makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
<b>1 Ocak 2022</b>	<b>204.964</b>	<b>2.100.059.647</b>	<b>10.568.076</b>	<b>1.885.562</b>	<b>46.124.034</b>	<b>32.664.319</b>	<b>2.191.506.602</b>
Alımlar	-	-	-	-	4.930.995	214.407.149	219.338.144
Transferler	-	226.541.181	-	-	20.530.287	(247.071.468)	-
Çıkışlar	-	-	-	-	-	-	-
<b>30 Haziran 2022</b>	<b>204.964</b>	<b>2.326.600.828</b>	<b>10.568.076</b>	<b>1.885.562</b>	<b>71.585.316</b>	-	<b>2.410.844.746</b>
<b>1 Ocak 2022</b>	<b>(85.484)</b>	<b>(150.981.726)</b>	<b>(9.353.159)</b>	<b>(1.208.832)</b>	<b>(35.286.138)</b>	-	<b>(196.915.339)</b>
Dönem gideri	(5.348)	(27.232.934)	(178.743)	(102.042)	(709.184)	-	(28.228.251)
Çıkışlar	-	-	-	-	-	-	-
<b>30 Haziran 2022</b>	<b>(90.832)</b>	<b>(178.214.660)</b>	<b>(9.531.902)</b>	<b>(1.310.874)</b>	<b>(35.995.322)</b>	-	<b>(225.143.590)</b>
<b>30 Haziran 2022 net defter değeri</b>	<b>114.132</b>	<b>2.148.386.168</b>	<b>1.036.174</b>	<b>574.688</b>	<b>35.589.994</b>	-	<b>2.185.701.156</b>

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

30 Haziran 2023 sonu itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi (Seviye 2) kullanılmıştır. Grup'un binasının gerçeğe uygun değeri Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hesaplanmıştır. Bina değerlemesi ile ilgili detay aşağıdaki gibidir;

#### Serik Ela Otel

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

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a. 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un teminat/ipotek/rehin (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir :

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	446.692.701	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 lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
<b>Toplam</b>	<b>446.692.701</b>	<b>431.839.924</b>

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

	30 Haziran 2023			31 Aralık 2022		
	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL
Teminat mektubu	-	-	446.692.701	-	-	431.839.924
			<b>446.692.701</b>			<b>431.839.924</b>

b. Grup'un lehine ve aleyhine açılmış ve hali hazırda devam eden toplam 205 adet davası bulunmaktadır. Bu davalar işe iade, taşeronlar ve kiracılar ile olan anlaşmazlıklardan kaynaklı davalardan oluşmaktadır. Grup aleyhine açılmış ve devam etmekte olan dava tutarları 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla 4.542.147 TL'dir ve 4.244.899 TL tutarındaki kısmına karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2022: 3.368.320 TL'dir ve 3.087.109 TL tutarındaki kısmına karşılık ayrılmıştır). Grup yönetimi, karşılık ayrılanlar dışındaki davaların lehte sonuçlanacağını tahmin etmektedir.

	1 Ocak-30 Haziran 2023	1 Ocak-30 Haziran 2022
Açılış bakiyesi	3.087.109	3.249.783
Dönem gideri, net	1.157.790	-
<b>Kapanış bakiyesi</b>	<b>4.244.899</b>	<b>3.249.783</b>

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 15. ÖZKAYNAKLAR

Grup'un 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	(%)	30 Haziran 2023	(%)	31 Aralık 2022
Ahmet Akbalık	47,22	343.752.156	47,22	343.752.156
Ürfi Akbalık	25,97	189.054.079	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
<b>Nominal sermaye</b>	<b>100,00</b>	<b>728.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>728.000.000</b>

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

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

4 Mart 2022 tarihinde gerçekleştirilen Yönetim Kurulu Toplantısı'nda, Grup'un çıkarılmış sermayesinin %100'üne denk gelen 364.000.000 TL'nin sermayeye ilave edilmesine, ilave edilen tutar kadar bedelsiz hisse senedinin ortaklara dağıtılmasına karar verilmiştir.

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



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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 15. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Grup'un 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla BİST'te işlem gören hisselerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	(%)	30 Haziran 2023	(%)	31 Aralık 2022
Geri Alınan Paylar(*)	0,6	3.364.272	0,6	3.364.272
Diğer	24,40	178.635.728	24,40	178.635.728
<b>BİST'te işlem gören hisse</b>	<b>25</b>	<b>182.000.000</b>	<b>25,00</b>	<b>182.000.000</b>

(\*) Ana ortaklar tarafından kontrol edilen şirket.

#### *Kayıtlı sermaye tavanı*

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

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

#### *Ödenmiş Sermaye*

Grup'un 30 Haziran 2023 itibarıyla sermayesi 728 milyon adet hisseden oluşmaktadır (2022: 728 milyon adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir.

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

#### *Sermaye avansı*

Şirket Yönetim Kurulu'nun 16 Mayıs 2023 tarihli kararı doğrultusunda, Şirket'in 2.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde ödenmiş 728.000.000 TL olan sermayesi, geçmiş yıl karlarından mahsup edilerek 728.000.000 TL artırılmış ve Şirket'in ödenmiş sermayesi 1.456.000.000 TL'ye yükseltilmiştir. Şirket tarafından 24 Mayıs 2023 tarihinde yapılan başvuru Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 13 Temmuz 2023 tarihinde onaylanmış olup, Sermaye Piyasası Kurulunun 2023-39 sayılı bülteninde ilan edilmiştir. Bu kapsamda 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla 728.000.000 TL sermaye avansı olarak muhasebeleştirilmiştir.

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 15. 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 ilişkin primler hesabında muhasebeleştirilmiştir. Ayrıca Paylara İlişkin Primler hesabında 22.322.361 TL tutarında hisse senedi ihraç primi bulunmaktadır.

#### *Geri alınmış paylar*

15 Ocak 2019 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21 Temmuz 2016 ve 25 Temmuz 2016 tarihli Basın Duyuruları ile verilen izine istinaden, pay fiyatının Şirket faaliyetlerinin gerçek performansını yansıtmadığı düşüncesiyle, Özak GYO paylarında başta küçük paydaşlar olmak üzere tüm paydaşların menfaatlerinin korunması ve sağlıklı fiyat oluşumuna katkıda bulunulması amaçları ile azami 2.500.000 adet payın gerekli görülen durumlarda geri 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.

Grup 29 Mart 2022 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu Toplantısı'nda, çıkarılmış sermayesinin %100'üne denk gelen 364.000.000 TL'nin sermayeye ilave edilmesine, ilave edilen tutar kadar bedelsiz hisse senedinin ortaklara dağıtılmasına karar vermiştir. Bedelsiz sermaye artırımını kapsamında 27 Nisan 2022 tarihinde geri alınan payların nominal tutarı %100 oranında artarak 3.364.272 TL'ye yükselmiştir. Geri alınan paylardan henüz satılan olmamıştır.

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 15. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

#### *Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri*

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

#### *Kar dağıtımı*

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

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

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

#### *Birlikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler*

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

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları	6.457.777.514	3.982.600.716
Aktüeryal kayıp fonu	(2.386.743)	(1.103.080)
	<b>6.455.390.771</b>	<b>3.981.497.636</b>

### 16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

#### a. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Personele ödenecek ücretler	14.216.448	5.109.639
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	10.854.372	2.058.269
	<b>25.070.820</b>	<b>7.167.908</b>

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

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Kullanılmayan izin yükümlülüğü	3.270.705	2.181.771
	<b>3.270.705</b>	<b>2.181.771</b>

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

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Kıdem tazminatı karşılığı	5.952.851	2.327.862
	<b>5.952.851</b>	<b>2.327.862</b>

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)

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

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 19.982,83 TL (2022:15.371,40 TL) tavanına tabidir.

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %11,63 enflasyon ve %10,60 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık (% 0,93) olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2022: % 0,93). Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 30 Haziran 2023 tarihinden itibaren geçerli olan 19.982,83 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

### 17. PAY BAŞINA KAZANÇ

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

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

	1 Ocak-30 Haziran 2023	1 Ocak-30 Haziran 2022	1 Nisan-30 Haziran 2023	1 Nisan-30 Haziran 2022
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı	728.000.000	601.303.867	728.000.000	601.303.867
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	5.530.560.859	928.459.144	5.203.052.546	481.780.346
<b>Pay başına kazanç</b>	<b>7,597</b>	<b>1,544</b>	<b>7,147</b>	<b>0,801</b>

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 18. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

#### a) Hasılat

	1 Ocak-30 Haziran 2023	1 Ocak-30 Haziran 2022	1 Nisan-30 Haziran 2023	1 Nisan-30 Haziran 2022
Konut ve arsa satışları	333.761.736	1.445.766.967	116.169.415	631.155.523
Otelcilik geliri	131.814.892	104.361.555	131.767.657	95.034.539
Kira geliri	84.085.944	68.036.929	4.701.472	47.286.741
Tesis gelirleri	57.871.082	-	57.871.082	-
Diğer gelirler	11.122.348	2.880.510	7.473.603	1.413.237
Satış iskontoları (-)	(3.868.363)	(7.611.380)	(1.401.534)	(6.830.539)
	<b>614.787.639</b>	<b>1.613.434.581</b>	<b>316.581.695</b>	<b>768.059.501</b>

#### b) Satışların maliyeti

	1 Ocak-30 Haziran 2023	1 Ocak-30 Haziran 2022	1 Nisan-30 Haziran 2023	1 Nisan-30 Haziran 2022
Personel giderleri	96.484.434	46.856.412	62.722.101	32.998.267
Satılan stok maliyeti	87.864.775	690.050.527	20.607.001	198.661.805
Tesis maliyetleri	65.022.661	-	33.787.719	-
Yiyecek içecek giderleri	33.642.282	19.866.314	22.552.284	18.829.560
Amortisman ve itfa payları giderleri	27.314.680	25.566.886	22.404.480	12.292.928
Vergi ve harç giderleri	21.434.180	6.257.577	16.975.007	4.101.605
Enerji giderleri	16.537.410	5.504.984	11.231.987	4.854.642
Satılan hizmet maliyeti	11.832.202	22.346.318	11.806.669	18.218.117
Bakım onarım giderleri	11.295.906	4.689.038	6.651.171	4.157.880
İşletme malzemesi giderleri	11.055.733	4.502.794	10.012.257	4.086.914
Danışmanlık gideri	9.957.007	2.456.506	6.946.295	1.359.748
Sigorta giderleri	2.043.055	953.569	1.032.403	477.206
Diğer	9.935.713	3.695.003	1.870.799	1.317.377
	<b>404.420.038</b>	<b>832.745.928</b>	<b>228.600.173</b>	<b>301.356.049</b>

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

	1 Ocak-30 Haziran 2023	1 Ocak-30 Haziran 2022	1 Nisan-30 Haziran 2023	1 Nisan-30 Haziran 2022
Genel yönetim giderleri	56.000.238	22.583.576	39.578.632	13.487.385
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	23.961.666	24.241.183	14.158.657	15.265.802
	<b>79.961.904</b>	<b>46.824.759</b>	<b>53.737.289</b>	<b>28.753.187</b>

#### Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri

	1 Ocak-30 Haziran 2023	1 Ocak-30 Haziran 2022	1 Nisan-30 Haziran 2023	1 Nisan-30 Haziran 2022
Seyahat giderleri	6.225.187	1.219.161	4.514.154	879.477
Reklam giderleri	6.185.623	13.910.532	3.140.155	8.891.342
Personel giderleri	5.056.632	3.365.278	2.587.544	1.384.651
Stok daire aidat gideri	1.636.630	4.464.847	1.511.613	3.339.544
Haberleşme gideri	1.161.525	90.679	1.038.006	84.057
Ofis giderleri	578.057	359.680	192.206	231.240
Vergi ve harçlar	104.717	304.444	104.717	142.129
Danışmanlık giderleri	14.996	192.432	8.224	86.570
Amortisman giderleri	-	63.802	-	35.404
Diğer	2.998.299	270.328	1.062.037	191.388
	<b>23.961.666</b>	<b>24.241.183</b>	<b>14.158.656</b>	<b>15.265.802</b>

#### Genel yönetim giderleri

	1 Ocak-30 Haziran 2023	1 Ocak-30 Haziran 2022	1 Nisan-30 Haziran 2023	1 Nisan-30 Haziran 2022
Personel giderleri	28.021.379	6.756.818	18.637.342	3.726.595
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	14.414.395	8.634.811	13.796.525	5.302.037
Ulaşım giderleri	1.757.210	538.946	998.424	321.415
Amortisman giderleri	4.546.346	2.597.563	3.288.154	1.995.228
Ofis giderleri	1.107.786	1.041.006	735.839	483.896
Vergi ve harçlar	268.358	1.268.186	215.802	869.823
Diğer	5.884.764	1.746.246	1.906.546	788.391
	<b>56.000.238</b>	<b>22.583.576</b>	<b>39.578.632</b>	<b>13.487.385</b>

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

30 Haziran 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-30 Haziran 2023	1 Ocak-30 Haziran 2022	1 Nisan-30 Haziran 2023	1 Nisan-30 Haziran 2022
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artışları (Not 12)	4.470.815.305	-	4.470.815.305	-
Kambiyo karları	97.534.128	35.131.013	58.172.808	1.365.550
Konusu kalmayan karşılıklar	475.535	52.866	475.535	11.336
Diğer	10.769.356	3.637.621	6.675.699	1.525.730
	<b>4.579.594.324</b>	<b>38.821.500</b>	<b>4.536.139.347</b>	<b>2.902.616</b>

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

	1 Ocak-30 Haziran 2023	1 Ocak-30 Haziran 2022	1 Nisan-30 Haziran 2023	1 Nisan-30 Haziran 2022
Kambiyo zararları	131.020.697	67.656.541	121.148.407	33.300.401
Karşılık gideri	1.633.325	580.787	1.633.325	219.483
Reeskont faiz giderleri	-	447.142	-	60.000
Diğer	5.107.240	-	3.062.558	-
	<b>137.761.262</b>	<b>68.684.470</b>	<b>125.844.290</b>	<b>33.579.884</b>

### 21. FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

#### Finansman gelirleri

	1 Ocak-30 Haziran 2023	1 Ocak-30 Haziran 2022	1 Nisan-30 Haziran 2023	1 Nisan-30 Haziran 2022
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer kazançları	508.429.107	123.703.196	386.780.849	25.125.731
Kur farkı gelirleri	186.157.200	182.553.105	179.072.947	115.547.494
Faiz gelirleri	99.046.652	9.980.581	53.792.910	3.518.883
	<b>793.632.959</b>	<b>316.236.882</b>	<b>619.646.706</b>	<b>144.192.108</b>

#### Finansman giderleri

	1 Ocak-30 Haziran 2023	1 Ocak-30 Haziran 2022	1 Nisan-30 Haziran 2023	1 Nisan-30 Haziran 2022
Faiz giderleri	91.194.254	67.906.321	56.448.912	43.601.539
Kur farkı gideri	33.336.902	35.538.245	25.174.854	29.622.220
	<b>124.531.156</b>	<b>103.444.566</b>	<b>81.623.766</b>	<b>73.223.759</b>

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 22. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

<b>Cari vergi yükümlülüğü/(varlığı), net</b>	<b>1 Ocak-30 Haziran 2023</b>	<b>1 Ocak-30 Haziran 2022</b>
Cari kurumlar vergisi karşılığı	-	-
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar(*)	(3.791.096)	(2.078.358)
	<b>(3.791.096)</b>	<b>(2.078.358)</b>

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

Ertelenmiş vergi gideri aşağıdakilerden oluşmaktadır:

<b>Cari vergi yükümlülüğü/(varlığı), net</b>	<b>1 Ocak-30 Haziran 2023</b>	<b>1 Ocak-30 Haziran 2022</b>
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gideri	9.277.692	5.837.004
<b>Ara toplam: Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen</b>	<b>9.277.692</b>	<b>5.837.004</b>
Diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gideri;		
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kayıp	256.733	(986.355)
<b>Toplam kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen</b>	<b>9.534.425</b>	<b>4.850.649</b>

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

#### Kurumlar Vergisi

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

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



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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### Kurumlar Vergisi (Devamı)

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2023 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı % 20’dir (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

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

Ertelenmiş vergi varlıkları veya yükümlülükleri, söz konusu geçici farklılıkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapacakları tahmin edilen artış ve azalış oranlarında ilişikteki konsolide finansal tablolara yansıtılmaktadırlar. Ertelenmiş vergi alacağı, gelecek dönemlerde vergi avantajının sağlanmasının olası olduğu durumlarda ayrılır. Bu alacaktan artık yararlanılamayacağı anlaşıldığı oranda ilgili aktiften silinir. Ertelenmiş verginin hesaplanmasında yürürlükte olan vergi oranları kullanılmaktadır. 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri için uygulanan oran %20 ’dir (31 Aralık 2022: %23).

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

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### Ertelemiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un Ertelemiş vergi (varlıkları)/yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Finansal yatırımlar	2.639.882	620.926
Dava karşılıkları	(72.381)	(151.349)
Şüpheli ticari alacak karşılıkları	(150.032)	(172.537)
Kullanılmamış izin karşılıkları	(447.094)	(320.189)
Kıdem tazminatı karşılıkları	(1.163.039)	(84.683)
Kısa vadeli borçlanma	(2.035.777)	(3.363.375)
Kullanılabilir zarar üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi	(3.438.576)	(5.886.621)
Varlıkların itfa farkları	(12.351.740)	1.964.710
Diğer	(13.099)	(15.065)
<b>Ertelemiş vergi varlıkları, net</b>	<b>(17.031.856)</b>	<b>(7.408.183)</b>

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

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 23. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	30 Haziran 2023						
	Alacaklar			Borçlar			
	Kısa vadeli ticari	Diğer alacaklar	Peşin ödenmiş giderler	Kısa vadeli		Uzun vadeli	
				Ticari	Ticari olmayan(**)	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklara borçlar(*)	-	-	-	-	91.500.500	-	-
<b>Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler</b>							
Özak Tekstil Konfeksiyon San.ve Tic.A.Ş.	59.040.986	-	-	22.274.314	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	20.533.065	-	-	5.056.439	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	20.040.229	-	-	28.778.493	24.100.000	-	-
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	24.685	12.877.821	-	11.607.504	-	-	-
Kamer İnşaat Tic. Ve San. A.Ş.	12.229	-	-	-	-	-	-
Kübrateks Tekstil San.Ve Dış Tic.A.Ş.	10.658	-	-	-	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. A.Ş.	-	-	-	330.515	-	-	-
	<b>99.661.852</b>	<b>12.877.821</b>		<b>68.047.265</b>	<b>115.600.500</b>	-	-

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

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

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 23. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2022							
	Alacaklar			Borçlar				
	Kısa vadeli ticari	Diğer alacaklar	Peşin ödenmiş giderler	Kısa vadeli		Uzun vadeli		
				Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	
	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler</b>								
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	-	-	-	-
	<b>9.383.333</b>	-	<b>180.423</b>	<b>32.530.397</b>	-	-	-	-

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 23. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

#### İlişkili taraflarla olan işlemler

	1 Ocak - 30 Haziran 2023						
	Hizmet alımları	Hizmet Satışları	Faiz giderleri	Sabit kıymet Alımı	Sabit kıymet Satımı	Kira geliri	Diğer alım
<b>Ana ortak tarafından yönetilen şirketler</b>							
İnt-Er Yapı İnşaat Tur.San.Ve Tic.A	111.089.792	20.920	--	--	--	1.677.390	--
Akyön Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	13.910.276	--	--	--	--	375.300	--
Özak Global Holding A.Ş.	14.193.739	--	--	--	--	1.744.200	--
Akyön Özel Güvenlik Ve Koruma Hiz.	211.022	7.540.877	--	--	--	15.750	--
Özak Tekstil Konf. San. Ve Tic. A.Ş	41.410	--	--	--	--	13.343.337	--
Kübrateks Tekstil San. Ve Dış Tic.	--	--	--	--	--	18.065	--
Kamer İnşaat Tic. Ve San. A.Ş.	--	--	--	--	--	25.670	--
ZYL Gayrimenkul Yatırımları San. ve Tic. A.Ş.	--	47.835	--	--	--	--	--
	<b>139.446.239</b>	<b>7.609.632</b>	--	--	--	<b>17.199.712</b>	--

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 23. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Nisan - 30 Haziran 2023						
	Hizmet alımları	Hizmet Satışları	Faiz giderleri	Sabit kıymet Alımı	Sabit kıymet Satımı	Kira geliri	Diğer alım
<b>Ana ortak tarafından yönetilen şirketler</b>							
İnt-Er Yapı İnşaat Tur.San.Ve Tic.A	111.089.792	20.920	--	--	--	838.695	--
Akyön Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	9.252.046	--	--	--	--	247.050	--
Özak Global Holding A.Ş.	14.193.739	--	--	--	--	872.100	--
Akyön Özel Güvenlik Ve Koruma Hiz.	211.022	--	--	--	--	--	--
Özak Tekstil Konf. San. Ve Tic. A.Ş	41.410	12.035	--	--	--	6.671.668	--
Kübrateks Tekstil San. Ve Diş Tic.	--	--	--	--	--	11.315	--
Kamer İnşaat Tic. Ve San. A.Ş.	--	--	--	--	--	18.920	--
	<b>134.788.009</b>	<b>32.955</b>				<b>8.659.748</b>	

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 23. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Ocak - 30 Haziran 2022						
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit kıymet alımları	Sabit kıymet satışları	Diğer alımlar
<b>Ana ortak tarafından yönetilen şirketler</b>							
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	58.204.670	-	-	327.300	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	3.285.458	-	-	247.815	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	2.901.237	154.066	-	900.614	-	-	-
Özak Tek. Konf. San. ve Tic. A.Ş.	1.824.412	1.812.344	-	7.895.467	-	-	-
Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.	644.880	-	-	-	-	-	-
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapı Site Yönetimi	-	350.912	-	-	-	-	-
Kamer İnşaat Ticaret Ve Sanayi A.Ş.	-	-	-	14.222	-	-	-
Kübrateks Tekstil Sanayi Ve Dış Tic A.Ş.	-	-	-	9.015	-	-	-
Aktur Gayrimenkul Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	7.193	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik Ve Koruma Hiz.A.Ş.	-	-	-	7.193	-	-	-
Elif Emlak Yatırımları San.Ve Tic.A.Ş.	-	-	-	7.193	-	-	-
Oro Enerji San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	7.193	-	-	-
Özak Enerji San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	7.193	-	-	-
Yeditepe Emlak Yatırımları A.Ş.	-	-	-	7.193	-	-	-
Zyl Gayrimenkul Yatırımları San. Ve Tic.A.Ş.	-	-	-	7.193	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	-	-	-
	<b>66.860.657</b>	<b>2.317.322</b>	<b>-</b>	<b>9.444.784</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 23. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Nisan - 30 Haziran 2022						
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit kıymet alımları	Sabit kıymet satışları	Diğer alımlar
<b>Ana ortak tarafından yönetilen şirketler</b>							
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	12.685.129	-	-	143.332	-	-	-
Özak Tekst. Konf. San. ve Tic. A.Ş.	1.818.689	1.812.344	-	3.947.734	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik Ve Koruma Hiz.A.Ş.	1.536.163	-	-	183.074	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	868.708	154.066	-	450.307	-	-	-
Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.	644.880	-	-	-	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-
Aktur Gayrimenkul Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	7.193	-	-	-
Elif Emlak Yatırımları San.Ve Tic.A.Ş.	-	-	-	3.596	-	-	-
Kamer İnşaat Ticaret Ve Sanayi A.Ş.	-	-	-	7.625	-	-	-
Kübrateks Tekstil Sanayi Ve Dış Tic A.Ş.	-	-	-	4.508	-	-	-
Oro Enerji San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	7.193	-	-	-
Özak Enerji San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	7.193	-	-	-
Yeditepe Emlak Yatırımları A.Ş.	-	-	-	3.596	-	-	-
Zyl Gayrimenkul Yatırımları San. Ve Tic.A.Ş.	-	-	-	3.596	-	-	-
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapı Site Yönetimi	-	350.912	-	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	3.597	-	-	-
	<b>17.553.569</b>	<b>2.317.322</b>	-	<b>4.772.544</b>	-	-	-



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

## 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 23. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

#### Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak-30 Haziran 2023	1 Ocak-30 Haziran 2022	1 Nisan-30 Haziran 2023	1 Nisan-30 Haziran 2022
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	972.354	490.659	502.355	256.358
	<b>972.354</b>	<b>490.659</b>	<b>502.355</b>	<b>256.358</b>

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

#### a) Sermaye Risk Yönetimi

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

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

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

#### b) Finansal Risk Faktörleri

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

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

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

## 30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### b.3) Piyasa riski yönetimi

##### b.3.1) Kur riski yönetimi

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

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

30 Haziran 2023				
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	İngiliz Sterlini	ABD Doları	Avro
1-Parasal Finansal Varlıklar	1.059.020.533	1.000.000	27.689.479	11.052.950
<b>2-Toplam varlıklar</b>	<b>1.059.020.533</b>	<b>1.000.000</b>	<b>27.689.479</b>	<b>11.052.950</b>
3-Diğer borçlar	(91.500.500)	--	--	(3.250.000)
4-Finansal yükümlülükler	(50.507.303)	--	(728.133)	(1.126.115)
<b>5-Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>(142.007.803)</b>	<b>--</b>	<b>(728.133)</b>	<b>(4.376.115)</b>
6-Diğer Borçlar	--	--	--	--
7-Uzun vadeli yükümlülükler	--	--	--	--
<b>8-Toplam yükümlülükler</b>	<b>(142.007.803)</b>	<b>--</b>	<b>(728.133)</b>	<b>(4.376.115)</b>
<b>9-Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu</b>	<b>917.012.730</b>	<b>1.000.000</b>	<b>26.961.346</b>	<b>6.676.835</b>

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
<b>2-Toplam varlıklar</b>	<b>267.754.459</b>	<b>329.109</b>	<b>5.007</b>	<b>3.403.525</b>	<b>9.862.692</b>
3-Diğer borçlar	-	-	-	-	-
4-Finansal yükümlülükler	(13.416.403)	-	-	(45.270)	(630.549)
<b>5-Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>(13.416.403)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(45.270)</b>	<b>(630.549)</b>
6-Diğer Borçlar	(188.190)	-	-	(9.830)	(220)
7-Uzun vadeli yükümlülükler	(188.190)	-	-	(9.830)	(220)
<b>8-Toplam yükümlülükler</b>	<b>(13.604.593)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(55.100)</b>	<b>(630.769)</b>
<b>9-Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu</b>	<b>254.149.866</b>	<b>329.109</b>	<b>5.007</b>	<b>3.458.425</b>	<b>9.231.922</b>

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

## 30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### Kur riskine duyarlılık

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

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

	30 Haziran 2023	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü inansal yatırımlar	139.245.107	(139.245.107)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3- ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>139.245.107</b>	<b>(139.245.107)</b>
Avro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	37.595.923	(37.595.923)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>6- Avro net etki (4+5)</b>	<b>37.595.923</b>	<b>(37.595.923)</b>
İngiliz Sterlini'nin TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	6.561.520	(6.561.520)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)</b>	<b>6.561.520</b>	<b>(6.561.520)</b>
<b>Toplam (3+6+9)</b>	<b>183.402.550</b>	<b>(183.402.550)</b>

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

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

## 30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 25. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

15 Temmuz 2023 tarihli ve 32249 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası İle Bazı Kanunlarda Ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”un 21. Maddesi uyarınca, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun kurumlar vergisi oranını düzenleyen 32. maddesinde yapılan değişikliklerle; kurumlar vergisinde uygulanan genel oranın %20’den %25’e, banka ve finans kurumları için %25 olan oranın %30’a yükseltilmesi hükme bağlanmıştır. Söz konusu kanunun aynı maddesi (21. Madde) ile, ihracatın teşvik edilmesi amacıyla ihracat yapan kurumların münhasıran ihracattan elde ettikleri kazançlarına 1 puan indirimli olarak uygulanmakta olan kurumlar vergisi oranının, 5 puan indirimli olarak uygulanması sağlanmıştır.

Söz konusu değişiklik, 1 Ekim 2023’ten itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere, kurumların 2023 yılı ve izleyen vergi dönemlerinde elde edilecek kazançlarına uygulanacaktır. Özel hesap dönemine tabi olan kurumların 2023 takvim yılında başlayan özel hesap dönemi ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarının vergi hesaplamasında yürürlükte olacaktır.

Bu husus, TMS 10 “Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar” standardı kapsamında raporlama döneminden sonraki düzeltme gerektirmeyen bir olay olarak değerlendirilmektedir. Grup’un ilk altı aylık ara hesap dönemi için dönem vergisi yeni oran üzerinden hesaplandığında önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

Grup Yönetim Kurulu’nun 16 Mayıs 2023 tarihli kararı doğrultusunda, Grup’un 2.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde ödenmiş 728.000.000 TL olan sermayesi, geçmiş yıl karlarından mahsup edilerek 728.000.000 TL artırılmış ve Şirket’in ödenmiş sermayesi 1.456.000.000 TL’ye yükseltilmiştir. Grup tarafından 24 Mayıs 2023 tarihinde yapılan başvuru Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 13 Temmuz 2023 tarihinde onaylanmış olup, Sermaye Piyasası Kurulunun 2023-39 sayılı bülteninde ilan edilmiştir.

Şirket, 28 Temmuz 2023 tarihinde 600.000.000 TL tutarında vadesi 28 Temmuz 2028 tarihinde sona erecek değişken faizli işletme kredisi kullanmıştır. Yapılan sözleşme gereği kredinin ilk yılı ödemesiz dönemli olup ödemesiz dönemde üç ayda bir faiz ödemelidir.

Grup’un portföyünde yer alan İstanbul İli Beşiktaş İlçesi Balmumcu Mevkiinde bulunan arsaya yapımı planlanan konut projesi için 10 Ağustos 2023 tarihinde yapı ruhsatı temin edilmiştir.

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

## 30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	3.485.698.296	3.148.524.613
Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler.			
Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a)	16.256.213.147	15.028.657.148
İştirakler	Md. 24/(b)	312.217.308	439.270.439
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	Md. 23/(f)	-	-
Diğer varlıklar	-	8.060.359.556	1.287.315.909
<b>Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>Md. 3 / (p)</b>	<b>28.114.488.307</b>	<b>19.903.768.109</b>
Finansal borçlar	Md. 31	1.394.889.857	1.547.999.362
İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
Özkaynaklar	Md. 31	25.822.521.685d	17.640.367.516
Diğer kaynaklar		897.076.765	715.401.231
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>Md. 3 / (p)</b>	<b>28.114.488.307</b>	<b>19.903.768.109</b>

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Haziran 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)	229.574.438	243.518.568
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24 / (d)	174.271.760	469.383.180
B1. Yabancı gayrimenkuller. gayrimenkule dayalı projeler. gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24 / (d)		-
B2. Atıl tutulan arsa / araziler	Md. 24 / (d)	71.100.800	949.350.805
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24 / (d)		-
C2. İşletmeci şirkete iştirak	Md. 28 / 1(a)		439.270.439
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	97.834.013	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)	569.369.651	295.183.531

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022	Azami/Asgari 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)	58%	76%	%51 en az
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24 / (b)	12%	18%	%49 en fazla
4. Yabancı Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar. İştirakler. Sermaye Piyasası	Md. 24 / (d)	1%	2%	%49 en fazla
5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24 / (c)	0%	5%	%20 en fazla
6. İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28 / 1(a)	0%	2%	%10 en fazla
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	7%	11%	%500 en fazla
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24 / (b)	1%	1%	%10 en fazla
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22 / (1)	2%	1%	%10 en fazla

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

## 30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

---

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

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

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

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

.....