

**ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş**

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren
Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolar ve
Bağımsız Denetçi Raporu



KPMG Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
İş Kuleleri Kule 3 Kat:2-9
Levent 34330 İstanbul
Tel +90 212 316 6000
Fax +90 212 316 6060
www.kpmg.com.tr

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A) Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2023 tarihli bireysel finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, bireysel özkaynaklar değişim tablosu ve bireysel nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere bireysel finansal tablo dipnotlarından oluşan bireysel finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki bireysel finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bireysel finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal performansını ve bireysel nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS"lere) uygun olarak yürütülmüştür. BDS'ler kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dâhil)* ("Etik Kurallar") ile SPK mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak yer alan etik ilkelere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait bireysel finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak bireysel finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesi

Yatırım amaçlı ve maddi duran varlık içerisinde yer alan gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesi ile ilgili muhasebe politikaları ve kullanılan önemli muhasebe tahmin ve varsayımların detayı için Dipnot 2.5'e bakınız.

Kilit Denetim Konusu	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
<p>31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 26.647.349.620 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller Şirket'in toplam varlıklarının % 69'unu oluşturmaktadır.</p> <p>Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından belirlenmektedir.</p> <p>31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme şirketi tarafından takdir edilen değer neticesinde toplam 4.162.875.042 TL değer artışı dönem içinde "esas faaliyetlerden diğer gelirler" hesabında muhasebeleştirilmiştir.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in bireysel finansal tablolarının önemli bir kısmını oluşturmakta olup, değerlendirme metodları önemli tahmin ve varsayımlar içermektedir. Bu sebeple, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi ve bireysel finansal tablolara doğru tutarda yansıtılması kilit denetim konularından biri olarak belirlenmiştir.</p>	<p>Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir:</p> <ul style="list-style-type: none">• Şirket yönetimi tarafından görevlendirilen gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının yetkinliklerinin ve tarafsızlıklarının değerlendirilmesi,• Şirket yönetimi ile görüşmeler yapılarak geleceğe yönelik planlar ve açıklamaların ekonomik göstergeler çerçevesinde değerlendirilmesi,• Değerleme uzmanları tarafından yapılan hesaplamalarda ve düzenlenen raporlarda yatırım amaçlı gayrimenkuller için kullanılan değerlendirme yöntemlerinin uygunluğunun değerlendirilmesi,• Şirket yönetiminin faydalandığı değerlendirme uzmanlarının kullandıkları yöntem, tahmin ve varsayımların değerlendirilmesi için bağımsız dış uzmanlar çalışmalara dahil edilmesi,• Duyarlılık analizleriyle değerlendirme sonuçlarının kabul edilebilir aralıkta olup olmadığının değerlendirilmesi,• Değerleme raporlarında yapılan hesaplamaların yeniden hesaplama yapılarak doğruluğunun ve bireysel finansal tablolara yansıtılacak değer artışlarının kontrol edilmesi ve• Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili bireysel finansal tablo dipnotlarının, temel tahminler ve varsayımlara ilişkin açıklamalar da dahil olmak üzere, TFRS'ler açısından uygunluğunun ve yeterliliğinin değerlendirilmesi.

TMS- 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Uygulaması

“TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” standardının uygulanmasıyla ilgili detay için Dipnot 2.1.’e bakınız.

Kilit Denetim Konusu	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
<p>Şirket’in geçerli para biriminin (Türk Lirası) 31 Aralık 2023 itibarıyla yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebiyle Şirket, 31 Aralık tarihi itibarıyla “TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” (TMS 29) standardını uygulamaya başlamıştır.</p> <p>TMS 29 hükümlerine uygun olarak, cari dönem bireysel finansal tabloları ve önceki döneme ait karşılaştırmalı bireysel finansal tablolar, Türk Lirası’nın genel satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için Türkiye Tüketici Fiyat Endeksleri kullanılarak, enflasyon etkisine göre düzeltilip Türk Lirası’nın raporlama dönemi sonundaki satın alma gücü cinsinden sunulmuştur.</p> <p>Bireysel finansal tabloların güncel satın alma gücü yaklaşımı kullanılarak hazırlanması, birçok bireysel finansal tablo kaleminin ve cari dönem işlemlerinin yeniden düzenlenmeleri ile ilgili kullanılan bir dizi karmaşık prosedür, hesaplama ve mutabakat gerektirir.</p> <p>Şirket’in raporlanan sonuçları ve bireysel finansal durumu üzerindeki önemli etkisi göz önüne alındığında, yeniden düzenleme sürecinde uygulanan yöntem ve hesaplamaların karmaşıklığı ve kullanılan tarihi verilerin eksik veya yanlış olması riski nedeniyle, TMS 29 uygulaması tarafımızca kilit denetim konularından biri olarak belirlenmiştir.</p>	<p>Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir:</p> <ul style="list-style-type: none">• TMS 29 uygulamasına ilişkin sürecin anlaşılması ve kontrollerin değerlendirilmesi,• Parasal ve parasal olmayan kalemlerin Yönetim tarafından TMS 29’a uygun bir şekilde belirlenip belirlenmediğinin kontrol edilmesi,• Yönetim tarafından TMS 29 uygulamasında kullanılan yöntemlerin cari döneme ve önceki döneme ait karşılaştırmalı finansal tablolarda tutarlı bir şekilde uygulanıp uygulanmadığının kontrol edilmesi,• Hesaplamaların tamlığı ve doğruluğunu kontrol etmek amacıyla parasal olmayan kalemlere ait listelerdeki kayıt tarihlerinin ve tutarların örneklem yöntemiyle test edilmesi,• Ayrıca parasal olmayan kalemlerin düzeltilmesinde kullanılan genel fiyat endeksinin Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan ve ilgili tarihte geçerli olan Tüketici Fiyat Endeksi ile uyumlu olup olmadığının kontrol edilmesi,• Enflasyon muhasebesi uygulamasına ilişkin finansal tablo dipnotlarında yer alan açıklamaların TMS 29 açısından yeterliliğinin değerlendirilmesi.

Diğer Husus

Şirket’in 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tabloları başka bir bağımsız denetçi tarafından denetlenmiş ve 27 Şubat 2023 tarihinde bu bireysel finansal tablolara ilişkin olumlu görüş verilmiştir.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; bireysel finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bireysel finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in bireysel finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak bireysel finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli bir yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, bireysel finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Bireysel finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, bireysel finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

- Bireysel finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Bireysel finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Şirket içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin bireysel finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve -varsa- tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait bireysel finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını açacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 26 Nisan 2024 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin ve bireysel finansal tablolarının TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

Ebru Koçak, SMMM
Sorumlu Denetçi

26 Nisan 2024
İstanbul, Türkiye

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

SAYFA

BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	1 - 2
BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	71

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

Varlıklar	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022
Dönen varlıklar		11.319.039.132	10.375.713.708
Nakit ve nakit benzerleri	4	576.512.514	1.794.451.429
Finansal yatırımlar	11	2.685.034.945	3.393.467.031
Ticari alacaklar		227.200.473	152.545.884
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	24	26.541.998	59.214.821
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	200.658.475	93.331.063
Diğer alacaklar	7	2.278.818	14.399.577
Stoklar	8	5.744.866.329	3.156.220.643
Peşin ödenmiş giderler		1.951.978.576	1.756.661.923
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	24	-	8.973.706
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	1.951.978.576	1.747.688.217
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		4.215.004	2.676.152
Diğer dönen varlıklar	10	126.952.473	105.291.069
Duran varlıklar		27.241.638.521	24.198.862.179
Ticari alacaklar	6	-	15.947.870
Finansal yatırımlar	11	343.008.033	725.280.103
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	26.647.349.620	23.280.703.774
Maddi duran varlıklar	13	202.665.073	114.789.478
Maddi olmayan duran varlıklar		40.796.868	59.353.850
- Şerefiye		-	17.168.587
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar		40.796.868	42.185.263
Peşin ödenmiş giderler	9	7.032.011	-
Diğer duran varlıklar	10	786.916	2.787.104
Toplam varlıklar		38.560.677.653	34.574.575.887

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

Kaynaklar	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022
Kısa vadeli yükümlülükler		2.292.345.310	2.385.480.076
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	799.199.719	828.981.167
Ticari borçlar		202.591.697	459.342.884
- İlişkili taraflara ticari borçlar	23	16.846.983	56.685.565
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	185.744.714	402.657.319
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	3.127.885	2.494.642
Diğer borçlar	7	16.474.863	35.409.934
Ertelenmiş gelirler	9	1.264.853.191	1.053.947.876
Kısa vadeli karşılıklar		6.097.955	5.303.573
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	16	1.140.265	1.301.122
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	4.957.690	4.002.451
Uzun vadeli yükümlülükler		1.226.155.251	1.749.031.949
Uzun vadeli borçlanmalar	5	1.191.662.655	1.721.703.822
Diğer borçlar	7	5.836.375	5.806.510
Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler		26.275.300	18.292.607
- Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	9	26.275.300	18.292.607
Uzun vadeli karşılıklar		2.380.921	3.229.010
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	2.380.921	3.229.010
Özkaynaklar		35.042.177.092	30.440.063.862
Ödenmiş sermaye	15	1.456.000.000	728.000.000
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		1.517.069.005	1.517.069.005
Sermaye Düzeltmesi Farkları		3.131.484.715	2.818.714.023
Geri alınmış paylar		(15.715.841)	(15.715.841)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları		-	66.999.582
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	15	-	66.999.582
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler			
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		625.446.153	348.503.537
- Yasal yedekler		625.446.153	348.503.537
Geçmiş yıllar karları		23.658.780.248	15.655.231.248
Net dönem karı		4.669.112.812	9.321.262.308
Toplam kaynaklar		38.560.677.653	34.574.575.887

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

((Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.))

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2022
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	18	1.378.252.884	5.472.599.689
Satışların maliyeti	18	(364.497.971)	(2.716.957.006)
Brüt kar		1.013.754.913	2.755.642.683
Genel yönetim giderleri (-)	19	(100.787.485)	(60.766.768)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	19	(13.331.299)	(126.035.519)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	4.287.834.367	6.913.991.124
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(437.593.146)	(62.235.517)
Esas faaliyet karı		4.749.877.350	9.420.596.003
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	1.272.736.195	481.779.311
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		6.022.613.545	9.902.375.314
Finansman gelirleri	22	833.310.156	697.146.732
Finansman giderleri (-)	22	(498.467.038)	(358.908.127)
Parasal Kazanç/Kayıp	22	(1.688.343.851)	(919.351.611)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)		4.669.112.812	9.321.262.308
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		4.669.112.812	9.321.262.308
Dönem karı		4.669.112.812	9.321.262.308
Pay başına kazanç	17	3,21	6,40
Diğer kapsamlı gelir:			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar			
Finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları		(66.999.582)	66.999.582
Diğer kapsamlı gelir		(66.999.582)	66.999.582
Toplam kapsamlı gelir		4.602.113.230	9.388.261.890

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Kar veya zararda sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler								
	Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları				Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Dönem net karı/(zararı)	Toplam özkaynaklar	
	Ödenmiş sermaye	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Paylara ilişkin primler	Geri alınmış paylar					
1 Ocak 2022	364.000.000	2.434.678.949	1.517.069.005	(15.715.841)	-	255.497.945	16.496.271.914	-	21.051.801.972
Transferler	364.000.000	384.035.074	-	-	-	93.005.592	(841.040.666)	-	-
Dönem karı/zararı	-	-	-	-	-	-	-	9.321.262.308	9.321.262.308
Diğer kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	66.999.582	-	-	-	66.999.582
31 Aralık 2022	728.000.000	2.818.714.023	1.517.069.005	(15.715.841)	66.999.582	348.503.537	15.655.231.248	9.321.262.308	30.440.063.862
1 Ocak 2023	728.000.000	2.818.714.023	1.517.069.005	(15.715.841)	66.999.582	348.503.537	15.655.231.248	9.321.262.308	30.440.063.862
Transferler	728.000.000	312.770.692	-	-	-	276.942.616	8.003.549.000	(9.321.262.308)	-
Dönem karı / (zararı)	-	-	-	-	-	-	-	4.669.112.812	4.669.112.812
Diğer kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	(66.999.582)	-	-	-	(66.999.582)
31 Aralık 2023	1.456.000.000	3.131.484.715	1.517.069.005	(15.715.841)	-	625.446.153	23.658.780.248	4.669.112.812	35.042.177.092

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları		1.510.602.113	1.966.663.752
Net dönem karı		4.669.112.812	9.321.262.308
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(2.690.421.278)	(6.629.819.892)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	18-19	14.481.602	10.376.107
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		3.300.489	4.156.756
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili net düzeltmeler	21	205.170.323	129.564.075
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		-	27.138.446
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	6	3.987.782	9.946.893
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	12	(4.162.875.042)	(6.839.596.497)
İştirak, İş ortaklığı ve Finansal Yatırımların Elden Çıkarılmasından veya Paylarındaki Değişim Sebebi ile Oluşan Kayıplar (Kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		2.018.055	-
Kar (Zarar) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		323.495.847	(1.179.930)
Parasal pozisyon kayıp ve kazançları ile ilgili düzeltmeler	7	919.999.666	29.774.258
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(467.112.460)	(727.635.777)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(128.930.146)	(112.298.847)
Stoklardaki artış/(azalışla) ilgili düzeltmeler		(220.150.360)	3.168.614.042
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/(azalışla) ilgili düzeltmeler		6.460.221	(3.545.355)
Ticari borçlardaki artış/(azalışla) ilgili düzeltmeler		(76.181.454)	(699.316.625)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalışla) ilgili düzeltmeler		(2.702.838)	(358.985.659)
Diğer varlıklardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		(62.147.227)	218.684.747
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış / azalış		(202.348.664)	(1.601.321.983)
Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış/(azalış)		218.888.008	(1.339.466.097)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		1.511.579.074	1.963.806.639
Vergi iadeleri/ödemeleri		(2.590.859)	3.212.642
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		1.613.898	(355.529)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(2.078.345.055)	(2.873.694.914)
Alınan faiz	21	203.275.878	148.732.017
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklı nakit çıkışları	12	(1.572.265.804)	(426.543.442)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	(83.800.215)	58.950.349
Finansal yatırım alımları		(625.554.914)	(2.654.833.838)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		34.416.811	1.510.278.963
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	442.863.012	1.960.798.700
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	-	(172.223.645)
Ödenen faiz	21	(408.446.201)	(278.296.092)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET AZALIŞ / ARTIŞ (A+B+C)		(533.326.131)	603.247.801
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Parasal Kazanç / Kayıp		(705.406.847)	(765.581.778)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		1.794.451.429	1.956.785.406
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)		555.718.451	1.794.451.429

Ekteki dipnotlar bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin personel sayısı 64 ’tür (31 Aralık 2022: 52).

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

Şirket hisse senetleri, 15 Şubat 2012 tarihinden itibaren BİST’te işlem görmektedir.

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Müşterek faaliyet:

Şirket'in müşterek faaliyetinin detayı aşağıda verilmektedir:

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

Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ihalesi yapılan "Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ile ilgili olarak Özak GYO-Yenigün-Delta-Ziylan Adi Ortaklığı'nın kurulması adına 2 Nisan 2014 tarihinde ortak girişim sözleşmesi imzalanmış ve Şirket söz konusu adi ortaklık işletmesinde %54 pay oranına sahip olmuştur. Delta Proje İnşaat ve Turizm Sanayi Ticaret A.Ş.'nin sahip olduğu %1 hisse 28 Nisan 2014 tarihinde 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.

Bireysel finansal tabloların onaylanması:

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bireysel finansal tablolar 26 Nisan 2024 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Bu bireysel finansal tabloları Şirket Genel Kurulu'nun değiştirme, ilgili düzenleyici kurumların ise değiştirilmesini talep etme hakkı bulunmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

TFRS'lere Uygunluk Beyanı

İlişkitedeki bireysel 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 SPK tarafından kabul edilen ve 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.

Bireysel 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 SPK'nın finansal tablo ve dipnot formatları esas alınarak sunulmuştur.

Kullanılan Para Birimi

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Bireysel Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Şirket, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayımlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 31 Aralık 2023 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin finansal tablolarını TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin finansal tablo tarihindeki satın alma gücünde hazırlanır ve önceki dönem finansal tablolarda yer alan karşılaştırmalı bilgiler de raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Şirket bu nedenle, 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarını da, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Bireysel Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
31 Aralık 2023	1.859,38	1,00000	%268
31 Aralık 2022	1.128,45	1,64773	%156
31 Aralık 2021	686,95	2,70672	%74

Şirket'in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 ve TMS 2 hükümleri uygulanmıştır.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan aylık ortalama katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama tarihindeki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Bu amaçla, nakit akış tablosundaki tüm kalemler, işlem tarihindeki itibaren ilgili düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kazancı hesabına kaydedilmiştir.

Şirket'in geçerli para biriminin yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olduğunu tespit ettiği ve önceki dönemde yüksek enflasyon olmadığı raporlama döneminde, Şirket, sanki ekonomi her zaman yüksek enflasyonluymuş gibi TMS 29 gerekliliklerini uygular. Bu nedenle, tarihi maliyet üzerinden ölçülen parasal olmayan kalemlerle ilgili olarak, Şirket'in finansal tablolarında sunulan en erken dönemin başındaki açılış finansal durum tablosu, varlıkların elde edildiği tarihten ve yükümlülüklerin kabul edildiği veya üstlenildiği tarihten itibaren enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. Açılış finansal durum tablosunda cari tutarları üzerinden gösterilen parasal olmayan kalemler için bu düzeltme, cari değerlerinin belirlendiği tarihten raporlama dönemi sonuna kadar olan enflasyonun etkisini yansıtmaktadır.

Şirket, 1 Ocak 2022 tarihli açılış finansal durum tablosunda TMS 29'u uygulamış ve ilgili rakamları, varlıkların elde edildiği ve yükümlülüklerin üstlenildiği tarihten raporlama dönemi sonuna kadar enflasyonun etkisini yansıtacak şekilde yeniden düzenlemiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

Şirket'in müşterek faaliyetinin 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

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

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

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

2.2 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

İşletme'nin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını sağlayacak nitelikte ise muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Şirket'in cari hesap dönemi içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişiklik olmamıştır.

2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan bireysel finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırılmalı sunulmuştur.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansman gelirleri içerisinde yer alan 448.812.800 TL tutarındaki "Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer kazançları" yatırım faaliyetlerinden gelirler hesabına sınıflanmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (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.

Şirket'in finansal tabloları üzerinde TFRS 16'da yapılan bu değişikliklerin etkisi bulunmamaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

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

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

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

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

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

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

Şirket, Takas Edilebilirliğin ortadan kalkması – UMS 21'deki Değişiklikler Döviz Kurlarındaki Değişikliklerin Etkilerinde yapılan Değişiklikler yapılan bu değişikliklerin 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)*

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

2.4 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir. Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve binaların gerçeğe uygun değer ölçümü

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin ve binalarının gerçeğe uygun değeri, Şirket 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 Şirket'in bireysel finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

Bireysel finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

31 Aralık 2023	Ekspertiz rapor tarihi	Değerleme Yöntemi	İskonto Oran	Yıllık fiyat artış oranı	Emsal m2 değeri TL	Doluluk oranı
İkitelli Bina (34 Portall Plaza)	29.12.2023	Pazar Yaklaşımı	%0	-	41.477	%95
Bodrum Arsa	29.12.2023	Pazar Yaklaşımı	%0	-	8.875	-
Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)	29.12.2023	Gelir İndirgeme	%30	%76	-	%75
Büyükyalı Ticari Alanlar	29.12.2023	Pazar Yaklaşımı	%0	-	149.956	%81
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	29.12.2023	Pazar Yaklaşımı	%0	-	55.774	%75
Bayrampaşa Bina	29.12.2023	Pazar Yaklaşımı	%0	-	56.976	%100
Aydın Didim Arsa	29.12.2023	Pazar Yaklaşımı	%0	-	7.164	-
Büyükyalı Ofis	29.12.2023	Pazar Yaklaşımı	%0	-	131.070	%100
Antalya Demre Arsa	29.12.2023	Pazar Yaklaşımı	%0	-	6.157	-
Göktürk-198 Ada 6 Parsel	29.12.2023	Pazar Yaklaşımı	%0	-	30.880	-
Kemer Arsası	29.12.2023	Pazar Yaklaşımı	%0	-	4.665	-
Topkapı Arsası	29.12.2023	Pazar Yaklaşımı	%0	-	49.121	-
Antalya Lojman Bina	23.11.2023	Maliyet Yaklaşımı	%0	-	8.794	-
Ela Excellence Resort Otel	29.12.2023	Gelir İndirgeme	%12	%5 ^(*)	-	%64

^(*) Ela Excellence Resort Otel yıllık fiyat artış oranı USD para birimi üzerinden hesaplanmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

İşletmenin sürekliliği

İlişkikte sunulan bireysel finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre düzenlenmiştir.

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla dönen varlıkları kısa vadeli yükümlülüklerinden 9.026.693.822 TL fazla olup devam eden projeler ve mevcut proje stoklarından gerçekleşecek satışlar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kira sözleşmeleri uyarınca elde edilen nakit akışları ile gerektiğinde yeni finansal borçlanmalar vasıtasıyla nakit akış yönetimi sağlanmaktadır.

Hasılat

Şirket, TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı bireysel finansal tablolarında muhasebeleştirilmektedir.

- Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
- Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
- Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
- İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri

Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Eğer Şirket'in kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir.

Gayrimenkul satışı

Hasılat sözleşme uyarınca taahhüt edilen gayrimenkul müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde bireysel finansal tablolara alınır. Gayrimenkulün kontrolü müşterinin eline geçtiğinde gayrimenkul devredilmiş olur.

Konut ve ofis satışı

Satış amacıyla geliştirilmiş olan projeler oluşmakta olup stoklar hesabı altında sunulmaktadır. Gayrimenkul stoklarının satışlarından elde edilen hasılat ancak ve ancak aşağıdaki şartların sağlandığı durumlarda muhasebeleştirilir:

- mülkiyetle ilgili tüm kontrolün alıcıya devretmesi,
- mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan kontrole sahipliği,
- müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarının sağlanması.

Otelcilik gelirleri

Otelcilik gelirleri, odalara verilen hizmetler sağlandığında gelir muhasebeleştirilmektedir. Oda kiralamalarından elde edilen kazançlar, yiyecek ve içecek satışlarından gelen kazançlar, otel içinde kiralanan mağazalardan gelen kazançlar ve otel içi müşterilere sağlanan diğer hizmetlerden elde edilen kazançlar gelir olarak nitelendirilmektedir.

Faiz geliri

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Sabit ve değişken genel üretim giderlerinin bir kısmını da içeren maliyetler stokların bağlı bulunduğu sınıfa uygun olan yöntemle değerlendirilir. Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satış gerçekleştirilmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net gerçekleştirilebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleştirilebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleştirilebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleştirilebilir değerinde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

"Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut ve rezidans inşaat projeleri", direkt maliyetler, projeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenilebilecek olan dolaylı maliyetleri, hammaddeleri ve proje ile ilgili borçlanma maliyetlerini içermektedir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilirler. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağı belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır.

Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Arsalar

Normal iş akışı çerçevesinde kısa vadede satılmaktan ziyade, uzun vadede sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan arsalar ve gelecekte nasıl kullanılacağına karar verilmiş arsalar bireysel finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebeleştirilmekte olup bu varlıkların gerçeğe uygun değer değişikliklerinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, oluştuğu dönemde kar veya zarara dahil edilir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıkların elde etme maliyetleri üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net defter değerleri ile gösterilmektedir. Maliyet bedeli, varlığın faaliyetini planlanan gibi gerçekleştirilmesi için katlanılan doğrudan ilişkilendirebilen maliyetleri de içerir. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

Duran Varlık Cinsi	Tahmini Ekonomik Ömür (Yıl)
Binalar	50
Yer altı ve yerüstü düzenleri	15-22
Demirbaşlar	2-15
Tesis, makine ve cihazlar	4
Taşıtlar	5

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini ve gayrimenkul stoklarını kullanıma hazır hale getirene kadar karşılaştığı borçlanma maliyetlerini, varlığın maliyetine dahil etmektedir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

Kiralama işlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır.

Kiralayan durumunda Şirket

Faaliyet kiralama gelirleri, tahakkuk esasına göre kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. Maddi olmayan duran varlıklara ilişkin faydalı ömürleri 3 ile 5 yıl arasındadır.

Şerefiye

Aktarılan net tanımlanabilir varlıkların gerçeğe uygun değeri üzerinden aşan kısmı şerefiye olarak kaydedilir. Söz konusu tutarların iktisap edilen net tanımlanabilir varlıkların gerçeğe uygun değerinden düşük olması durumunda, fark doğrudan pazarlık payı olarak gelir tablosuna kaydedilir. Nakit ödemenin herhangi bir parçasının uzlaştırılmasının ertelendiği durumlarda, gelecekte ödenecek tutarlar, değişim tarihindeki bugünkü değerine indirgenir. Kullanılan iskonto oranı, benzer bir şart ve koşullar altında bağımsız bir finansçıdan benzer bir borçlanmanın elde edilebileceği oran olan varlığın alternatif borçlanma oranıdır. Koşullu bedel, özkaynak veya finansal borç olarak sınıflandırılır. Finansal borç olarak sınıflandırılan tutarlar, daha sonra, gerçeğe uygun değerde meydana gelen değişikliklerle kâr veya zararda muhasebeleştirilmek suretiyle gerçeğe uygun değerleriyle yeniden ölçülür. Aşamalı olarak gerçekleşen bir işletme birleşmesinde işletmenin daha önceden elinde bulundurduğu edinilen işletmedeki özkaynak payı, birleşme tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile yeniden ölçülür ve sonuç olarak ortaya çıkan bir kazanç veya kayıp varsa kar veya zarar olarak muhasebeleştirilir.

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Finansal Araçlar

Sınıflandırma

Şirket, finansal varlıklarını "itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen", "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan" ve "gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar" olarak üç sınıfta muhasebelemektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır.

Şirket'in finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

Muhasebeleştirme ve ölçümleme

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır.

Şirket'in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "ticari alacaklar" ve "diğer alacaklar" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, bireysel finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirilmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir. "Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır.

Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa bireysel finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettü gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerlendirme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır. "Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal varlıklar Şirket, finansal varlıklarını şu şekilde sınıflandırmıştır: ticari alacaklar ve nakit ve nakit benzerleri. Sınıflandırma, finansal varlıkların alınma amaçlarına göre yapılmıştır. Yönetim, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapar.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

Bireysel finansal tablo dışı bırakma

Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

Finansal yatırımlar

Finansal yatırımlar, bono, kira sertifikaları, kur korumalı mevduat, yatırım fonları ve eurobond işlemlerini içermektedir. Finansal yatırımlar, işlemin yapıldığı tarihte gerçeğe uygun değerinden kaydedilir.

Değer düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü “beklenen kredi zararı” (BKZ) modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyetle izlenen finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.

- Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir. Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır.

Şirket, finansal varlığın raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir.

Ticari alacaklar

Ticari alacaklar fatura edilmiş tutarları ile kayıtlara alınmakta ve izleyen dönemlerde etkin faiz oranı metoduyla indirgenmiş net değeri ile ve varsa şüpheli alacak karşılığı düşülerek taşınmaktadır. Şüpheli alacak karşılığı gider olarak kayıtlara yansıtılmaktadır.

Vadesi gelmiş alacakların tahsil edilemeyeceğine dair somut bir gösterge varsa şüpheli alacak karşılığı ayrılır. Karşılık, Şirket yönetimi tarafından tahmin edilen ve ekonomik koşullardan ya da hesabın doğası gereği taşıdığı riskten kaynaklanabilecek olası zararları karşıladığı düşünülen tutardır. Tahsili tamamen mümkün olmayan alacaklar tespit edildikleri durumlarda kayıtlardan tamamen silinirler.

Nakit ve nakit benzerleri

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Finansal yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır.

Finansal yükümlülükler ilk kayıt anında gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir ve sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden taşınır.

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve çıkarılması

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

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

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

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

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

İşletme birleşmeleri

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

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Kur Değişiminin Etkileri

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

Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar. Kur farkları, geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları haricinde, oluşturdukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler.

Pay Başına Kazanç

Kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç, net karın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

İşletmenin geri satın alınan kendi hisseleri

İşletmenin, özkaynağına dayalı finansal araçlarını yeniden edinmesi durumunda, bu araçlar ("işletmenin geri satın alınan kendi hisseleri") özkaynaktan düşülür. İşletmenin özkaynağına dayalı finansal araçlarının alışından, satışından, ihracından ya da iptalinden dolayı kar veya zarara herhangi bir kazanç ya da kayıp yansıtılmaz. Şirket'in yeniden ihraç etmesi durumunda taşınan değeri ile ödenen tutar arasındaki fark hisse senedi ihraç primi olarak muhasebeleştirilir. Geri satın alınan hisseler ile ilgili olarak oy hakları iptal edilir ve bu hisseler temettü dağıtılmaz. Raporlama döneminde kullanılan hisse alım opsiyonları hazine hisseleri ile karşılanır.

Hisse senedi ihraç primleri

Hisse senedi ihraç primi Şirket'in elinde bulunan hisselerinin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması neticesinde oluşan farkı ya da Şirket'in iktisap ettiği şirketler ile ilgili çıkarmış olduğu hisselerin nominal değeri ile gerçeğe uygun değerleri arasındaki farkı temsil eder.

Ödenmiş sermaye

Adi hisse senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Şirket, raporlama döneminden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, bireysel finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

Zarara sebebiyet verecek sözleşmeler

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

Netleştirme

İçerik ve tutar itibarıyla önem arz eden her türlü kalem, benzer nitelikte dahi olsa, bireysel finansal tablolarda ayrı gösterilir. Önemli olmayan tutarlar, esasları ve fonksiyonları açısından birbirine benzeyen kalemler itibarıyla toplanarak gösterilir. İşlem ve olayların özünün mahsubu gerekli kılması sonucunda, bu işlem ve olayların net tutarları üzerinden gösterilmesi veya varlıkların değer düşüklüğü indirildikten sonraki tutarları üzerinden izlenmesi, mahsup edilmeme kuralının ihlali olarak değerlendirilmez.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır. Bu sebeple, Özak GYO'nun gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı kurumlar vergisinden istisna olduğundan, ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır. Adi Ortaklıklar, vergi mevzuatı açısından bağımsız bir birim olarak kabul edilmezler. Dolayısıyla vergi uygulamasında esas muhatap olarak adi şirket ortakları müteselsilden sorumlu kabul edilmektedir. Özak GYO'nun, Kurumlar Vergisinden muaf olması nedeniyle de, Adi Ortaklık kazançlarından kaynaklanan bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir.

Cari Vergi

Gelir vergileri, cari dönem vergisi ile ertelenmiş vergileri içermektedir. Cari dönem vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden ve bilanço tarihinde geçerli olan vergi oranları ile hesaplanan vergi yükümlülüğünü ve geçmiş yıllardaki vergi yükümlülüğü ile ilgili düzeltme kayıtlarını içermektedir.

Ertelenmiş vergi

Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenen vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır. Özak GYO'nun kurumlar vergisi istisnası bulunduğundan, herhangi bir ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü bulunmamaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

a) Kıdem tazminatı karşılığı

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

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

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Kıdem tazminatı tavanı her dönem ayarlandığı için, 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerli olan 35.058,58 TL tavan tutarı (1 Ocak 2023: 19.982,83 TL) kullanılmıştır.

b) Tanımlanan katkı planları:

Şirket, Sosyal Sigortalar Kurumu’na zorunlu olarak sosyal sigortalar primi ödemektedir. Şirket’in bu primleri ödediği sürece başka yükümlülüğü kalmamaktadır. Bu primler tahakkuk ettikleri dönemde personel giderlerine yansıtılmaktadır.

c) Kullanılmamış izin hakları

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

Nakit Akım Tablosu

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

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Şirket’in kira faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket’in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirket’in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Avanslar

Konut projeleriyle ilgili yapılan satış vaadi sözleşmeleri dolayısıyla alınan avanslar, konutların muhtemel teslim tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Diğer operasyonel sebeplerden alınan avanslar, avansın alınma amacına ve süresine yönelik olarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Şirket’in alınan ve verilen avansları parasal ve parasal olmayan olarak ayırma tabi tutulmakta olup, parasal olanlar yıl sonu kuru ile, parasal olmayanlar ise tarihi kur değerleri ile çevrilmektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

İlişkili taraflar

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

Söz konusu kişinin,

(i) Şirket üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,

(ii) Şirket üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,

(iii) Şirket veya Şirket'in bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda,

(b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Şirket ile ilişkili sayılır:

(i) İşletme ve Şirket'in aynı grubun üyesi olması halinde

(ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde

(iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde

(iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde

(v) İşletmenin, Şirket'in ya da Şirket ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Şirket'in kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de Şirket ile ilişkilidir

(vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde

(vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde

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

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Bulunmamaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Bankadaki nakit	576.512.514	1.794.070.803
- <i>Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	570.923.400	1.750.285.774
- <i>Vadesiz mevduatlar</i>	5.589.114	43.785.029
Diğer hazır değerler	-	380.626
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	576.512.514	1.794.451.429
Reeskont (-)	(20.794.063)	(4.421.690)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	555.718.451	1.790.029.739

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

Para birimi	Vade Aralığı	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2023
Türk Lirası	2 Ocak 2024 –25 Mart 2024	40,00-70,00	304.514.428
Avro	2 Ocak 2024 - 30 Ocak 2024	1,75-2,70	234.165.466
ABD Doları	2 Ocak 2024	2,25	32.243.506
			570.923.400

Para birimi	Vade Aralığı	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2022
Türk Lirası	3 Ocak 2023	8,50-20,50	1.390.153.994
Avro	3 Ocak 2023-5 Şubat 2023	1,25-2,50	294.587.132
ABD Doları	3 Ocak 2023-5 Şubat 2023	0,10-4,00	65.544.648
			1.750.285.774

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

5. FİNANSAL BORÇLAR

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	799.199.719	828.981.167
Uzun vadeli borçlanmalar	1.191.662.655	1.721.703.822
	1.990.862.374	2.550.684.989

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Banka kredileri	1.990.862.374	2.550.684.989
	1.990.862.374	2.550.684.989

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1 yıl içerisinde ödenecek	799.199.719	828.981.167
1-2 yıl içerisinde ödenecek	802.994.369	588.023.628
2-5 yıl içerisinde ödenecek	388.668.286	1.133.680.194
	1.990.862.374	2.550.684.989

Finansal borçların döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2023	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	9,50-37,00	799.199.719	1.191.662.655
		799.199.719	1.191.662.655

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2022	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	9,50-18,00	828.981.167	1.721.703.822
		828.981.167	1.721.703.822

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

5. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1 Ocak itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	2.550.684.989	1.207.334.105
Alınan finansal borçlar	902.538.472	1.419.338.175
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(849.389.742)	(124.665.317)
Parasal kazanç/kayıp	(612.971.345)	29.033.667
Kur farkı	-	19.644.359
31 Aralık itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	1.990.862.374	2.550.684.989

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ticari alacaklar	197.107.060	76.256.963
Alacak senetleri	3.551.415	17.074.100
Şüpheli ticari alacaklar	10.024.507	9.946.893
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(10.024.507)	(9.946.893)
	200.658.475	93.331.063

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

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

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Açılış bakiyesi	9.946.893	-
Dönem içinde ayrılan karşılık	3.987.782	9.946.893
Konusu kalmayan karşılık	(3.910.168)	-
Kapamış bakiyesi	10.024.507	9.946.893

Uzun vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ticari alacaklar	-	15.947.870
	-	15.947.870

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

b) İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar

Kısa vadeli borçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ticari borçlar	185.744.714	402.657.319
	185.744.714	402.657.319

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

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Vergi dairesinden alacaklar (*)	1.646.499	13.873.889
Verilen depozito ve teminatlar	632.319	525.688
	2.278.818	14.399.577

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

b) İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan depozito ve teminatlar (**)	10.147.301	33.278.325
Ödenecek vergiler (***)	6.262.643	2.105.257
Diğer	64.919	26.352
	16.474.863	35.409.934

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Uzun vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan depozito ve teminatlar ^(*)	5.836.375	5.806.510
	5.836.375	5.806.510

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

8. STOKLAR

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Tamamlanan proje stokları ^(*)	2.413.803.217	17.990.974
Devam eden proje stokları ^(**)	3.331.063.112	3.138.229.669
Kısa vadeli stoklar	5.744.866.329	3.156.220.643

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

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

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihinde sona eren yıllar itibarıyla stokların hareketi aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak	3.156.220.643	1.202.945.215
Girişler, Net	220.150.686	1.953.275.428
Yatırım amaçlı gayrimenkullerden transferler	2.368.495.000	-
31 Aralık	5.744.866.329	3.156.220.643

Grup, 25 Ekim 2023, 11 Ekim 2023 ve 10 Ağustos 2023 tarihlerinde sırasıyla Bağcılar, Göktürk (201/1) ve Balmumcu lokasyonlarındaki arsaları için inşaat ruhsatlarının alımlarını gerçekleştirmiştir. İlgili arsalar üzerinde gayrimenkul projelerinin geliştirilmesi, inşa edilmesi ve satılması planlanmaktadır.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 5.744.866.329 TL tutarındaki stokların tamamı elde etme ve diğer maliyetlere ilişkindir. (31 Aralık 2022: 3.156.220.643 TL). 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yılda stoklara giriş tutarının tamamı Göktürk 2 projesine ait gerçekleşen maliyetlerden oluşmaktadır (31 Aralık 2022: 707.449.888 TL).

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla stokların üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli ilişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		
Verilen sipariş avansları (*)	1.945.613.992	1.720.976.428
Taşeronlara verilen avanslar	2.946.599	22.228.871
Gelecek aylara ait giderler	3.417.985	4.482.918
	1.951.978.576	1.747.688.217

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli ilişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		
Verilen sipariş avansları (*)	6.671.647	-
Gelecek aylara ait giderler	360.364	-
	7.032.011	-

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri		
Alınan sipariş avansları (**)	1.033.179.168	886.919.700
Gelecek aylara ait gelirler (***)	231.674.023	167.028.176
	1.264.853.191	1.053.947.876

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

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri		
Gelecek yıllara ait gelirler (***)	26.275.300	18.292.607
	26.275.300	18.292.607

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

10. DİĞER VARLIKLAR

Dİğer dönen varlıklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Devreden KDV	126.952.473	105.286.109
Dİğer	-	4.960
	126.952.473	105.291.069

Dİğer duran varlıklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Devreden KDV	786.916	2.787.104
	786.916	2.787.104

11. FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla uzun vadeli finansal yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

	Hisse Oranı (%)	31 Aralık 2023	Hisse Oranı (%)	31 Aralık 2022
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. (*)	95	342.802.376	95	723.056.391
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	60	205.657	60	205.657
Detuyap A.Ş. (**)	-	-	22,22	80.064
Betuyab A.Ş. (**)	-	-	2,04	1.937.991
		343.008.033		725.280.103

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

(**) Kesin tahsis ön şartı olan devlet tarafından zorunlu üyelik için kurulan ön birliklerdir. Cari dönem itibarıyla kar zarar tablosunda muhasebeleştirilmiştir. Herhangi bir finansal faaliyeti bulunmamaktadır.

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

	Kullanılan yöntem	Seviye	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	Gelir İndirgeme	3	342.802.376	723.056.391
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	Maliyet	-	205.657	205.657
Detuyap A.Ş.	Maliyet	-	-	80.064
Betuyab A.Ş.	Maliyet	-	-	1.937.991
			343.008.033	725.280.103

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

11. FİNANSAL YATIRIMLAR (Devamı)

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

Finansal Yatırım	Maliyet	Değer değişimi	31 Aralık 2023
<i>Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar</i>			
Kira sertifikaları	355.443.795	181.086.195	536.529.990
Kur korumalı mevduat ("KKM")	526.445.230	31.350.391	557.795.623
ETF - Yatırım Fonları	136.455.269	383.264.436	519.719.703
<i>İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar</i>			
Bono	291.573.040	616.551.200	908.124.240
Eurobond	102.381.416	60.483.973	162.865.389
Toplam	1.412.298.750	1.272.736.195	2.685.034.945

Finansal Yatırım	Maliyet	Değer Değişimi	31 Aralık 2022
<i>Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar</i>			
Kira sertifikaları	854.359.803	1.605.028	855.964.831
Kur korumalı mevduat ("KKM")	703.637.931	64.414.566	742.841.853
ETF-Yatırım Fonları	287.249.849	363.472.568	650.722.419
<i>İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar</i>			
Bono	983.694.790	45.401.978	1.029.096.768
Eurobond	107.955.991	6.885.171	114.841.160
Toplam	2.936.898.364	481.779.311	3.393.467.031

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2023	6.477.030.229	16.803.673.545	23.280.703.774
Menkul değer artışından kaynaklanan kazanç	747.774.633	3.415.100.409	4.162.875.042
İlaveler	762.315.083	809.950.721	1.572.265.804
Transfer(*)	(2.368.495.000)	-	(2.368.495.000)
31 Aralık 2023	5.618.624.945	21.028.724.675	26.647.349.620
	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2022	4.243.627.758	11.770.936.079	16.014.563.837
Menkul değer artışından kaynaklanan kazanç	2.233.402.471	4.606.194.026	6.839.596.497
İlaveler	-	426.543.440	426.543.440
31 Aralık 2022	6.477.030.229	16.803.673.545	23.280.703.774

(*) Şirket, Beşiktaş Arsa 1.118.430.000 TL, Bağcılar Arsa 437.640.000 TL ve Göktürk 201 No.lu Arsa 812.425.000 TL tutarındaki varlıklar yatırım amaçlı gayrimenkullerden stoklar hesabına transfer edilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

	Kullanılan yöntem	Seviye	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
	Gelir İndirgeme			
Ela Excellence Resort Otel	Yaklaşımı	3	8.279.360.000	6.617.651.456
İkitelli Bina (34 Portall Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	3.661.435.000	3.178.471.170
Bodrum Akyarlar Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	3.066.200.000	2.618.677.971
	Gelir İndirgeme			
Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)	Yaklaşımı	3	2.646.000.000	2.484.776.840
Büyükyalı Ofis	Pazar Yaklaşımı	2	588.110.000	1.959.382.393
Büyükyalı Ticari Alanlar	Pazar Yaklaşımı	2	1.858.211.620	-
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	1.521.400.000	1.483.243.705
Kemer Arsa(*)	Pazar Yaklaşımı	2	1.233.675.000	-
Didim Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	1.173.426.000	1.057.173.682
Bayrampaşa Bina (Hayattepe)	Pazar Yaklaşımı	2	1.098.525.000	1.080.147.981
Topkapı Arsa(**)	Pazar Yaklaşımı	2	834.850.000	-
Demre Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	460.762.000	343.653.864
Antalya Lojman Bina(****)	Maliyet Yaklaşımı	3	142.000.000	-
Göktürk Arsa (198 No'lu Ada)	Pazar Yaklaşımı	2	83.395.000	80.096.155
Balmumcu Arsa(***)	Pazar Yaklaşımı	2	-	1.100.551.822
Göktürk Arsa (201 No'lu Ada) (***)	Pazar Yaklaşımı	2	-	813.154.755
Bağcılar Arsa(***)	Pazar Yaklaşımı	2	-	463.721.980
			26.647.349.620	23.280.703.774

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

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

(***) Şirket, Balmumcu Arsa, Göktürk Arsa (201 No'lu Ada), Bağcılar Arsa gayrimenkullerini 2023 yılı içerisinde yapı ruhsatı alınması nedeniyle stoklar hesabına sınıflanmıştır.

(****) Şirket, Antalya'da bulunan lojman binasını 23 Kasım 2023 tarihinde Aktay Otel İşletmeri A.Ş.'den satın alma işlemlerini tamamlayıp portföyüne dahil etmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, 29 Aralık tarihli ekspertiz rapor değerlerini ve bu tarihten itibaren 31 Aralık 2023 tarihine kadar yatırım amaçlı gayrimenkuller için yapılmış harcamaları içermektedir. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketleridir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlemede emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri dikkate alınmıştır. Şirket, 748.039.094 TL tutarındaki kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir (31 Aralık 2022: 768.267.136 TL).

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

İkitelli Bina (34 Portall Plaza)

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

29 Aralık 2023 tarihli değerlendirme raporuna göre, emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazların değeri belirlenirken satılık atölye ve kiralık atölye/depo emsalleri araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan söz konusu taşınmazlara benzer nitelikte ve büyüklükte atölye emsallerinin birim satış fiyatlarının 40.278-44.029 TL aralığındadır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, binanın birim satış değeri 41.477 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri yaklaşık 3.661.435.000 TL olarak hesaplanmıştır.

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

Bayrampaşa Bina (Hayat Tepe)

Taşınmazlar İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Esenler Mahallesi, 524 ada 1 parselde yer alan; "Depolu Dükkan" nitelikli ve E blokta konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı "Bodrumda otopark ve sosyal tesisi olan" nitelikli 2 adet taşınmaza (Metro Gross Market) Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 29 Aralık 2023 tarihinde değerlendirme raporu düzenlenmiştir. Raporunda pazar yaklaşımı kullanılmış olup, söz konusu taşınmazın değeri 1.098.525.000 TL olarak belirlenmiştir. Taşınmazların çevresinde yapılan araştırmalarda; bağımsız bölümlerin, konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, büyüklük ve pazarlık paylarına göre taşınmazların değerinin değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmaza benzer nitelik ve konumdaki dükkanların 50.000-60.000m² birim satış değeri ile satışlarının gerçekleşebileceği tespit edilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)

Taşınmaz, İstanbul Bağcılar'da konumlu İş İstanbul 34 Projesi'nde yer alan 26 adet bağımsız bölümdür. Bölümler için Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 29 Aralık 2023 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Binanın nihai değeri hesaplanırken, emsal karşılaştırma yöntemine göre birim satış değeri 55.774 TL/m² olarak kabul edilmiştir, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri 1.521.400.000 TL olarak belirlenmiştir.

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 %75 mertebelerindedir. Komple binanın aynı malik üzerine kayıtlı olması bağımsız bölümlerin kiralamaları ve kullanımları bakımından avantaj sağlamaktadır. Değerleme konusu taşınmazların yeni bir binada konumlu olmasına rağmen ve bölgedeki ofis alanlarının her geçen gün yeni teknolojik altyapı ve akıllı ofis sistemleri ile donatılıyor olması sebebiyle, birim satış ve kira değerlerinin yeni ofis binalarına kıyasla kısmen daha düşük olabileceği tespit edilmiştir. Söz konusu taşınmazların birim değerleri bulunduğu kat ve cephesine göre değişiklik göstermektedir.

Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3394 ada 1 parselde yer alan "Dükkan", "Asma Katlı Dükkan", "Özel Otopark" nitelikli 43 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bölüm için Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 29 Aralık 2023 tarihinde yapılan değerlendirme raporunda gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır.

Kullanılan yöntemle göre söz konusu taşınmazın değeri gelir indirgeme yöntemine göre 2.646.000.000 TL olarak belirlenmiştir. Bağımsız bölümler ile alakalı uzun vadeli kira sözleşmelerinin yapılmış olması ve AVM'nin hâlihazırda açılmış olmasından ötürü gerçeğe uygun değer olarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi sonucunda çıkan değer kullanılması kararlaştırılmıştır. İndirgeme oranının %30 olarak kabul edilmiş olup, mevcut ekonomik koşullar ve sektör verileri dikkate alınarak kira birim değerindeki artışlar %45 olarak belirlenmiştir. AVM içerisinde yer alan dükkanlar her ne kadar kurumsal firmalar olsa da, ekonomik veriler, yakın zamanda yaşanan salgın hastalıklar gibi riskler düşünüldüğünde %5 oranında kira kaybı olabileceği öngörülmüştür. Her yıl için toplam cironun %1'i oranında yenileme maliyeti olacağı varsayılmıştır. Tüm gelir ve gider kalemleri sonrasında 10 yıllık projeksiyon için her yıl sonunda ulaşılan net gelir bedeli indirgeme oranı yardımıyla bugüne indirgenmiş ve toplam piyasa değerine ulaşılmıştır. İlave olarak tesisin dönem sonu oluşacak artık-terminal değerini hesaplamak için kullanılan kapitalizasyon oranı %7 olarak alınmıştır. Yapılan araştırmalarda bölge genelinde ve yurt genelinde benzer bir AVM için kullanılan oranın uygun olduğu tespit edilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Ela Excellence Resort Otel

Değerleme konusu taşınmaz 5 yıldızlı turistik tesis olarak kullanılmaktadır. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 29 Aralık 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 8.279.360.000 TL nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Antalya Lojman Bina

Değerleme konusu taşınmaz halihazırda lojman olarak kullanılmaktadır. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre söz konusu gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile arsa birim değeri ve maliyet hesabı yöntemi ile yapı birim maliyetleri tespit edilmiştir. Gayrimenkulün değeri, arsa ve yapı değerinin toplanmasıyla elde edilmiş olan 142.000.000,00-TL olarak tespit edilmiştir.

Bodrum Akyarlar Arsa

Değerlemeye konu taşınmaz, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Akyarlar Mahallesi, Karaincir Mevkii, Barış Manço Caddesi üzerinde yer alan 349 ada 10 nolu "Tarla" nitelikli parseldir. Bölümler için Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 29 Aralık 2023 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre söz konusu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır.

Satılık arsa/tarla emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 8.875 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 3.066.200.000 TL olarak belirlenmiştir.

Büyükyalı Ticari Alanlar

Büyükyalı projesi içerisinde yer alan Büyükyalı Ticari Alanlar, İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Zeytinburnu Mahallesi, Demirhane Mevkii, 774 Ada 73 parsel ile 774 ada 83 parsel üzerinde yer alan T2 Blok 1 ve 2 No'lu Bağımsız Bölüm, T3 Blok 1 No'lu Bağımsız Bölüm ve D, E, F, G, H, I, K, L, M, N, O ve T2 bloklar üzerinde yer alan 122 adet bağımsız bölüm olmak üzere toplam 125 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 29 Aralık 2023 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu taşınmazların Özak GYO A.Ş. hissesine düşen toplam değeri 1.858.211.620 TL olarak belirlenmiştir.

Büyükyalı Ofis

Büyükyalı projesi içerisinde yer alan Büyükyalı Ofis, İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Zeytinburnu Mahallesi, Demirhane Mevkii, 774 ada, 83 parsel üzerinde yer alan C Blok'u oluşturan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 nolu bağımsız bölümden oluşmaktadır. Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 29 Aralık 2023 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu taşınmazların değeri 588.110.000 TL olarak belirlenmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Aydın Didim Arsa

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 29 Aralık 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. Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 7.163,81 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 1.173.426.000 TL olarak belirlenmiştir.

Göktürk-198 Ada 6 Parsel

Taşınmaz; İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, Köprübaşı Sokak üzerinde konumlu 198 Ada 6 no'lu parseldir. Parsel boş durumdadır. Taşınmaza ulaşım Hasdal-Kemerburgaz Yassıören yolu üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmaz, Eyüp Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir. Değerlemeye konu parselin yüzölçümü 6,969,41 m² iken arsadaki Özak GYO A.Ş. payı 2.700,55 m²'dir. Bölümler için Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 29 Aralık 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 30.880 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 83.395.000 TL olarak belirlenmiştir.

Antalya Demre Arsa

Antalya İli, Demre İlçesi, Zümrüt kaya Mahallesi'nde konumlu 194 ada 338 parselde yer alan "Orman" nitelikli . Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 29 Aralık 2023 tarihli 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 6.156,85 TL olarak belirlenmiş, bu yöntemle arsanın bütün olarak değeri 435.282.000 TL olarak belirlenmiştir. . Parsel üzerindeki 25.480.000 TL'lik yatırım maliyeti ile birlikte, taşınmazın toplam değeri 460.762.000 TL olarak belirlenmiştir. Arsanın konumlandığı bölgede taşınmazlarla benzer lejanda sahip satılık arsa emsali bulunmamaktadır. Bölgede satışa sunulan emsaller; değerlemeye konu taşınmazlar için, konum, imar durumu, fiziksel özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bir bütün halinde ortalama m² birim pazar değerlerinin 9.000 TL – 14.000 TL aralıklarında olduğu saptanmıştır.

Kemer Arsa

Arsa, Antalya ili, Kemer ilçesi, Kemer Mahallesi, 7.031.570 m² yüzölçümlü "Orman" niteliğindeki 1086 no'lu parselin 396.140 m²'lik kısım için kesin izin taahhüt senedine göre oluşturulan 293.505,30 m² alanlı üst hakkından oluşmaktadır. Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 29 Aralık 2023 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu arsanın değeri 1.233.675.000 TL olarak belirlenmiştir.

Topkapı Arsası

Arsa, İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 2945 ada 58, 59 parsel numaralı "Arsa" nitelikli ve 2945 ada 55 parsel numaralı "Yol" nitelikli kayıtlı toplam 16.995,64 m² arsanın satın alınması 29 Ağustos 2023 tarihinde 744.097.200 TL tutarında gerçekleşmiştir. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 29 Aralık 2023 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre değerlendirme çalışmasında Pazar Yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu arsanın değeri 834.850.000 TL olarak belirlenmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1 Ocak		
Maliyet	444.027.522	413.355.661
Birikmiş amortisman	(329.238.044)	(319.451.903)
Net kayıtlı değer	114.789.478	93.903.758
Girişler	101.199.608	30.771.026
Çıkışlar	(30.912)	(99.164)
Cari dönem amortismanı	(13.293.101)	(9.786.142)
Dönem sonu net kayıtlı değer	202.665.073	114.789.478
31 Aralık		
Maliyet	545.196.218	444.027.522
Birikmiş amortisman	(342.531.145)	(329.238.044)
Net kayıtlı değer	202.665.073	114.789.478

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

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
A.Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	500.551.031	688.307.943
B.Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
C.Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3.Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
D.Diğer verilen TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
i.Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
ii.B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Şirket şirketleri lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
iii.C maddesi kapsamına girmeyen 3.Kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	500.551.031	688.307.943

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

31 Aralık 2023	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL
Teminat mektubu(*)	-	-	500.551.031
			500.551.031

(*)31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup'un kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin 312.120.000 TL'si Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye, 122.211.000 TL'si ilgili belediye ve bakanlıklara, 36.355.000 TL'si vergi dairelerine, 13.445.000 TL'si icra daireleri ve mahkemelere, 3.394.000 TL'si elektrik ve gaz abonelikleri için güvence bedeli olarak ilgili özel kurumlara verilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2022	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL
Teminat mektubu	-	-	688.307.943
			688.307.943

- b. Şirket'in lehine ve aleyhine açılmış ve hali hazırda devam eden 222 adet davası bulunmaktadır. Bu davalar işe iade, taşeronlar ve kiracılar ile olan anlaşmazlıklardan kaynaklı davalardan oluşmaktadır. Şirket aleyhine açılmış ve devam etmekte olan dava tutarları 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 19.517.293 TL'dir ve 4.957.690 TL karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 24.082.155 TL'dir ve 4.002.451 TL karşılık ayrılmıştır). Şirket yönetimi, karşılık ayrılanlar dışındaki davaların lehte sonuçlanacağını tahmin etmektedir.

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Açılış bakiyesi	4.002.451	1.794.779
Dönem gideri, net	955.239	2.207.672
Kapanış bakiyesi	4.957.690	4.002.451

Faaliyet Kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla portföyünde bulunan ofis kiracıları, AVM kiracıları, otel işletmecileri ve diğer kiracılarıyla faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. Şirket'in TFRS 16 kapsamında faaliyet kiralamalarından elde etmeyi beklediği gelirler aşağıdaki şekildedir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1 yıldan az	900.000.000	510.000.000
1 ile 5 yıl arası	4.392.000.000	2.488.800.000
5 yıldan fazla	1.080.000.000	612.000.000
Toplam	6.372.000.000	3.610.800.000

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

15. ÖZKAYNAKLAR

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

	(%)	31 Aralık 2023	(%)	31 Aralık 2022
Ahmet Akbalık	47,22	687.504.314	47,22	343.752.156
Ürfi Akbalık	25,97	378.108.157	25,97	189.054.079
BİST'de işlem gören kısım	25,00	364.000.000	25,00	182.000.000
Diğer	1,81	26.387.529	1,81	13.193.765
Nominal sermaye	100,00	1.456.000.000	100,00	728.000.000
Sermaye düzeltme farkları		3.131.484.715		2.818.714.023

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

15. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

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

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

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

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

(*) Ana ortaklar tarafından kontrol edilen paylar.

Kayıtlı sermaye tavanı

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

15. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Ödenmiş Sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2023 itibarıyla sermayesi 1.456.000.000 adet hisseden oluşmaktadır (2022: 728 milyon adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir.

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

Şirket'in 7 Mart 2024 tarihinde yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni'ne istinaden hazırladığı TMS 29 uyarınca düzeltilmiş özsermaye hesapları ile ilgili açıklama aşağıdaki gibidir:

Özsermaye	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar
			Karları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye Düzeltme Farkları	5.166.986.867	3.131.484.715	(2.035.502.152)
Paylara İhraç Primleri/İskontoları	339.787.660	1.517.069.005	1.177.281.345
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	5.419.394.032	625.446.153	(4.793.947.879)

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 ilişkin primler hesabında 22.322.361 TL tutarında hisse senedi ihraç primi bulunmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtmak üzere 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

15. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Geri alınmış paylar

15 Ocak 2019 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21 Temmuz 2016 ve 25 Temmuz 2016 tarihli Basın Duyuruları ile verilen izine istinaden, pay fiyatının Şirket faaliyetlerinin gerçek performansını yansıtmadığı düşüncesiyle, Özak GYO paylarında başta küçük paydaşlar olmak üzere tüm paydaşların menfaatlerinin korunması ve sağlıklı fiyat oluşumuna katkıda bulunulması amaçları ile azami 2.500.000 adet payın gerekli görülen durumlarda geri alınımının yapılmasına ve bu amaçla 5.500.000 TL tutarına kadar kaynak ayrılmasına karar vermiştir. Bu kapsamda 11-12 Mart 2019 tarihlerinde 2,20-2,32 TL fiyat aralığından toplam 3.364.272.20 TL payın geri alımı yapılmıştır.

Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri

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

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, Grup esas sözleşmesinde yer alan ve kar dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kar payı dağıtımını gerçekleştirmektedir.

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

15. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

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

Birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Finansal varlık değer artış fonu (*)	-	66.999.582
- Vergi etkisi	-	-
	-	66.999.582

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

16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

a. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Personele ödenecek ücretler	2.021.449	1.655.262
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	1.106.436	839.380
	3.127.885	2.494.642

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

b. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kullanılmayan izin karşılığı	1.140.265	1.301.122
	1.140.265	1.301.122

c. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kıdem tazminatı karşılığı	2.380.921	3.229.010
	2.380.921	3.229.010

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 35.058,58 TL (2022: 15.371,40 TL) tavanına tabidir.

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, ekli bireysel finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %29,70 enflasyon ve %31,00 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık (% 1,00) olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2022: % 4,31). Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Temmuz 2023 tarihinden itibaren geçerli olan 35.058,58 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

17. PAY BAŞINA KAZANÇ

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

Hisse başına kazanç hesaplamaları, ana ortaklık payına ait dağıtılabılır net dönem karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin tadevüldeki hisse senedi adedine bölünmesi ile yapılmıştır.

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Tedavuldeki hisse senedi adedi	1.456.000.000	1.456.000.000
Net dönem karı	4.669.112.812	9.321.262.308
Pay başına kazanç	3,21	6,40

18. HASILAT

Satışlar

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Konut satışları	620.693.712	4.719.910.738
Kira geliri	748.039.094	768.267.136
Diğer gelirler	18.616.215	9.362.683
Satış iskontoları (-)	(2.556.419)	-
Satıştan iadeler	(6.539.718)	(24.940.868)
	1.378.252.884	5.472.599.689

Satışların maliyeti

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Satılan konut maliyeti	98.115.546	2.655.117.363
Vergi ve harç giderleri	93.037.736	24.518.954
Danışmanlık giderleri	61.426.357	5.176.754
Aidat giderleri	43.810.754	10.692.506
İşletme malzemesi giderleri	11.931.871	299.776
Bakım onarım giderleri	6.970.484	7.353.420
Amortisman ve itfa payları giderleri	5.270.852	9.786.141
Sigorta giderleri	5.057.408	3.857.120
Diğer	38.876.963	154.972
	364.497.971	2.716.957.006

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Personel giderleri	9.116.759	482.750
Reklam giderleri	917.660	70.351.289
Danışmanlık giderleri	496.625	880.766
Stok daire aidat giderleri	190.461	3.422.510
Vergi ve harçlar	-	41.101.308
Ofis giderleri	-	8.515.704
Amortisman giderleri	1.607.759	234.954
Diğer	1.002.035	1.046.238
	13.331.299	126.035.519

Genel yönetim giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Personel giderleri	47.666.085	33.043.152
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	17.359.086	13.315.969
Ofis giderleri	12.413.097	3.870.903
Ulaşım giderleri	2.793.147	2.142.454
Vergi ve harçlar	3.919.972	2.778.580
Amortisman giderleri	7.602.991	355.012
Diğer	9.033.107	5.260.698
	100.787.485	60.766.768

20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

Esas faaliyetlerden gelirler

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışları	4.162.875.042	6.839.596.497
Kambiyo karları	103.260.281	60.489.818
Konusu kalmayan karşılıklar	131.623	-
Diğer	21.567.421	13.904.809
	4.287.834.367	6.913.991.124

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER (Devamı)

Esas faaliyetlerden diğer giderler

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Finansal yatırımlardan değer düşüklüğü	344.289.910	-
Karşılık giderleri	6.648.026	9.946.893
Kambiyo zararları	72.206.009	51.633.475
Diğer	14.449.201	655.149
	437.593.146	62.235.517

21. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer kazançları	1.241.385.803	417.364.745
KKM faiz gelirleri	31.350.392	64.414.566
Toplam	1.272.736.195	481.779.311

22. FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

Finansman gelirleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Kur farkı gelirleri	630.034.278	548.414.715
Faiz gelirleri	203.275.878	148.732.017
	833.310.156	697.146.732

Finansman giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Faiz giderleri	408.446.201	278.296.092
Kur farkı giderleri	90.020.837	80.612.035
Diğer	-	-
	498.467.038	358.908.127

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtmak üzere 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Bulunmamaktadır.

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2023					
	Alacaklar		Borçlar			
	Kısa vadeli ticari	Diğer Alacaklar	Kısa vadeli		Uzun vadeli	
			Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler						
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	23.995.816	-	-	-	-	-
Yeditepe Emlak	11.580	-	-	-	-	-
ZYL Gayrimenkul	11.580	-	-	-	-	-
Oro Enerji	11.580	-	-	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	-	-	6.033.899	-	-	-
Özak Tekstil Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	17.501	-	-	-
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	-	-	10.794.912	-	-	-
Özak Göktürk Toplu Yapı	-	-	671	-	-	-
Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş.	2.511.442	-	-	-	-	-
Toplam	26.541.998	-	16.846.983	-	-	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtmak üzere 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2022					
	Varlıklar		Yükümlülükler			
	Kısa vadeli ticari alacaklar	Peşin ödenmiş giderler	Ticari Borçlar	Kısa vadeli Diğer Borçlar	Ticari borçlar	Uzun vadeli Diğer borçlar
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler						
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	26.362.199	-	-	-	-	-
Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş.	19.207.849	2.445.214	-	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	13.618.526	-	-	-	-	-
Yeditepe Emlak Yatırımları San. Ve Tic. A.Ş.	8.749	-	-	-	-	-
Zyl Gayrimenkul Yatırımları San. Ve Tic.A.Ş.	8.749	-	-	-	-	-
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	8.749	-	-	-	-	-
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	-	6.528.492	6.257.220	-	-	-
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	432.533	-	-	-
Özak Tekstil Konf.San.Ve Tic.A.Ş.	-	-	45.770.278	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. A.Ş	-	-	349.724	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	-	-	3.875.810	-	-	-
	59.214.821	8.973.706	56.685.565	-	-	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtmak üzere 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	Hizmet alımları	Hizmet Satışları	Faiz gelirleri	1 Ocak - 31 Aralık 2023			Kira geliri	Diğer alım	Diğer Gelir
				Faiz giderleri	Sabit kıymet Alımı	Sabit kıymet Satımı			
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler						422.197.954			
İnt-Er Yapı İnşaat Tur.San.Ve Tic.A	287.814.197	-	-	-	-	4.686.835	30.343	15.973	
Akyön Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	7.882.242	-	-	-	-	15.971.960	20.029.969	2.320.889	
Özak Global Holding A.Ş.	16.782.085	-	-	-	-	4.878.157	17.829.336	-	
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapı Site	-	-	-	-	-	-	15.668.167	1.563.889	
Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş.	1.008.929	-	-	-	-	47.681.147	11.152.642	-	
Akyön Özel Güvenlik Ve Koruma Hiz.	690.589	-	-	-	-	38.048	-	-	
Özak Tekstil Konf. San. Ve Tic. A.Ş	-	-	-	-	-	-	141.177	-	
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	-	-	-	-	-	38.048	38.175	-	
Kübrateks Tekstil San. Ve Diş Tic.	-	-	-	-	-	-	-	-	
Kamer İnşaat Tic. Ve San. A.Ş.	-	-	-	-	-	80.533	-	-	
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	-	-	3.466.452	-	-	-	-	7.398.801	
Yeditepe Emlak Yatırımları A.Ş.	-	-	-	-	-	38.048	-	-	
Oro Enerji San. Ve Tic.Aş.	-	-	-	-	-	38.048	-	-	
Özak Göktürk Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	-	-	-	-	161.452	-	
ZYL Gayrimenkul Yatırımları San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	38.048	-	-	
Özak Kültür Sanat Eğitim Vakfı	-	-	-	-	-	-	-	592.517	
	314.178.042	-	3.466.452	-	-	495.686.826	65.051.261	11.892.069	

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Ocak – 31 Aralık							
	2022	Hizmet alımları	Hizmet Satışları	Faiz giderleri	Sabit kıymet Alımı	Sabit kıymet Satımı	Kira geliri	Diğer alım
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler								
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	-	187.008.861	-	-	-	-	1.367.246	-
Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş.	-	-	-	-	-	-	58.379.171	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	19.167.697	-	-	-	-	32.192.635	-
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	7.518.878	13.884.548	-	-	-	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	-	6.127.115	-	-	-	-	-	-
Aktay Turizm Yatırımları Ve İşletmeleri A.Ş.	-	3.131.890	-	-	-	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. A.Ş.	-	2.648.797	-	-	-	-	-	-
Özak Teks. Konf. San. ve Tic. A.Ş.	-	-	8.585.888	-	-	-	-	-
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapı Site Yönetimi.	1.893.904	-	-	-	-	-	-	-
	9.412.782	231.968.908	8.585.888	-	-	-	91.939.052	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönemler içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	3.281.096	5.173.708
	3.281.096	5.173.708

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Bu not, aşağıda belirtilen her bir risk için Şirketin maruz kaldığı riskler, Şirketin bu risklerini yönetmek ve ölçmek için belirlediği politikaları hakkında bilgi vermektedir. Şirket finansal araçların kullanımından kaynaklanan aşağıdaki risklere maruz kalmaktadır:

- kredi riski,
- likidite riski,
- faiz oranı riski,
- piyasa riski,
- operasyonel risk.

Sermaye Risk Yönetimi

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

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

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

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Toplam yükümlülükler	3.518.500.561	4.134.512.025
Hazır değerler	(3.261.547.459)	(5.187.918.460)
Net yükümlülük	256.953.102	(1.053.406.435)
Özkaynaklar	35.042.177.092	30.440.063.862
Toplam kaynak	35.299.130.194	29.386.657.427
Net yükümlülük/ kaynak oranı	0,007	(0,035)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Kredi riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememesi olasılığı olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Şirket kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2023	<u>Ticari alacaklar</u>		<u>Diğer alacaklar</u>		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	26.541.998	200.658.475	-	2.278.818	570.923.400
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence alınmış kısmı					
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	26.541.998	200.658.475	-	2.278.818	570.923.400
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı		50.421.000	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri					
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)		10.024.507	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)		(10.024.507)	-	-	-
(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.					

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Kredi Riski (Devamı)

31 Aralık 2022	<u>Ticari alacaklar</u>		<u>Diğer alacaklar</u>		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	59.214.821	93.331.063	-	14.399.577	1.750.285.774
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence alınmış kısmı					
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	59.214.821	93.331.063	-	14.399.577	1.750.285.774
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri					
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	9.946.893	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(9.946.893)	-	-	-
(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.					

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Kredi riski (Devamı)

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirkete finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirketin maruz kaldığı kredi riskleri ve müşterilerin kredi dereceleri devamlı olarak izlenmektedir.

Ticari alacaklar, çeşitli sektörlere dağılmış, çok sayıdaki müşteriyi kapsamaktadır. Müşterilerin ticari alacak bakiyeleri üzerinden sürekli olarak kredi değerlendirmeleri yapılmakta, gerekli görüldüğü durumlarda alacaklar sigortalıdır.

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirkete finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır.

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacaklar bulunmamaktadır.

Likidite riski

Likidite riski, Şirket'un finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir. Aşağıdaki tabloda belirtilen tutarlar raporlama tarihi itibarıyla sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit çıkışlarını göstermektedir;

31 Aralık 2023		Sözleşmeye				
Türev olmayan finansal yükümlülükler	Kayıtlı Değer	dayalı nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Finansal borçlar	1.990.862.374	2.837.347.428	116.396.311	697.971.812	2.022.979.305	-
Ticari borçlar	202.591.697	202.591.697	202.591.697	-	-	-
Diğer borçlar	22.311.238	22.311.238	22.311.238	-	-	-
	2.215.765.309	3.062.250.363	341.299.246	697.971.812	2.022.979.305	-

31 Aralık 2022		Sözleşmeye				
Türev olmayan finansal yükümlülükler	Kayıtlı Değer	dayalı nakit çıkışlar toplamı	Kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Finansal borçlar	2.550.684.989	2.711.338.942	504.113.586	502.010.493	1.705.214.862	-
Ticari borçlar	459.342.884	459.342.884	459.342.884	-	-	-
Diğer borçlar	41.216.444	41.216.444	41.216.444	-	-	-
	3.051.244.317	3.211.898.270	1.004.672.914	502.010.493	1.705.214.862	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Faiz oranı riski

Şirket, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntemlerle veya gerekli olduğu durumlarda türev araçlar kullanılarak yönetilmektedir.

Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz yenilenme dönemlerinin de benzer olmasına büyük önem verilmektedir. Finansal borçların piyasadaki faiz oranı dalgalanmalarından en az düzeyde etkilenmesi için, bu borçların "sabit faiz/değişken faiz", "kısa vade/uzun vade" ve "TL/yabancı para" dengesi, hem kendi içinde hem de aktif yapısı ile uyumlu olarak yapılandırılmaktadır.

Şirket'un faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

Sabit faizli finansal araçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Vadeli mevduatlar ve ters repo işlemleri	570.923.400	1.750.285.774
Finansal yatırımlar	2.685.034.945	3.393.467.031
Finansal borçlar	651.554.485	1.046.123.704

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihler, itibarıyla bilançoda yer alan finansal araçlara uygulanan ortalama faiz oranları:

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	AVRO (%)	TL (%)	AVRO (%)	TL (%)
Aktifler				
Bankalar	1,75-2,15	40,00-70,00	1,25-2,50	6,00-27,00
Pasifler				
Alınan Krediler		9,50-31,00		8,25-18,50

Sabit faizli finansal araçlar	2023	2022
3 aydan kısa	46.777.782	122.585.888
3 - 12 ay arası	259.831.928	723.390.387
1 - 5 yıl arası	344.944.775	200.147.429
Toplam	651.554.485	1.046.123.704

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Kur riski yönetimi

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

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

31 Aralık 2023			
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1-Parasal Finansal Varlıklar	1.510.396.560	32.018.926	17.431.656
2-Toplam varlıklar	1.510.396.560	32.018.926	17.431.656
3-Diğer borçlar	(54.672.464)	(1.724.566)	(119.861)
4-Kısa vadeli yükümlülükler	(54.672.464)	(1.724.566)	(119.861)
5-Diğer borçlar	(5.509.188)	(187.144)	-
6-Uzun vadeli yükümlülükler	(5.509.188)	(187.144)	-
7-Toplam yükümlülükler	(60.181.653)	(1.911.711)	(119.861)
8-Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	1.450.214.907	30.107.216	17.311.795

31 Aralık 2022			
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1-Parasal Finansal Varlıklar	360.131.780	3.505.380	14.777.457
2-Toplam varlıklar	360.131.780	3.505.380	14.777.457
3-Finansal Yükümlülükler	-	-	-
4-Kısa vadeli yükümlülükler	-	-	-
5-Diğer borçlar	(13.604.593)	(55.100)	(630.769)
6-Uzun vadeli yükümlülükler	-	-	-
7-Toplam yükümlülükler	(13.604.593)	(55.100)	(630.769)
8-Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	346.527.187	3.450.280	14.146.688

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Kur riskine duyarlılık

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

Duyarlılık analizi sadece bilanço tarihlerindeki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin bilanço tarihlerindeki %20'lik kur değişiminin etkilerini gösterir. Bu analiz, dış kaynaklı krediler ile birlikte Grup içindeki yurt dışı faaliyetler için kullanılan, krediyi alan ve de kullanan tarafların fonksiyonel para birimi dışındaki kredilerini kapsamaktadır.

Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

	31 Aralık 2023	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değer kazanç/kayıp halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	177.260.449	(177.260.449)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	177.260.449	(177.260.449)
Avro'nun TL karşısında %20 değer kazanç/kayıp halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	112.782.536	(112.782.536)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	112.782.536	(112.782.536)
Toplam (3+6+9+12)	290.042.985	(290.042.985)
	31 Aralık 2022	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değer kazanç/kayıp halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	12.902.874	(12.902.874)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	12.902.874	(12.902.874)
Avro'nun TL karşısında %20 değer kazanç/kayıp halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	56.402.562	(56.402.562)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	56.402.562	(56.402.562)
Toplam (3+6+9)	69.305.436	(69.305.436)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmaları nedeniyle kasa ve bankalardan alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Ticari alacakların kayıtlı değerlerinin, gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk kayıt değerlerine eklenir. Üzerindeki faiz oranları değişen piyasa koşulları dikkate alınarak güncellendiği için kredilerin gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir.

Ticari borçların gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir.

Finansal olmayan varlıklar

Şirket bireysel finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları esas alınmaktadır (Not 12).

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

"TFRS 13 - Finansal Araçlar: Açıklama" standardı bireysel finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülerek gösterilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde kullanılan verilerin önemini yansıtan bir sıra dahilinde sınıflandırılarak gösterilmesini gerektirmektedir. Bu sınıflandırma esas olarak söz konusu verilerin gözlemlenebilir nitelikte olup olmamasına dayanmaktadır. Gözlemlenebilir nitelikteki veriler, bağımsız kaynaklardan edinilen piyasa verilerinin kullanılması; gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler ise Şirket'in piyasa tahmin ve varsayımlarının kullanılması anlamına gelmektedir. Bu şekilde bir ayırım, genel olarak aşağıdaki sınıflamaları ortaya çıkarmaktadır.

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Sınıflandırma, kullanılabilir olması durumunda gözlemlenebilir nitelikteki piyasa verilerinin kullanılmasını gerektirmektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

25. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Bu çerçevede gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer sınıflandırması aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
Finansal yatırımlar		2.685.034.945	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller		24.001.349.620	2.788.000.000
Toplam		26.686.384.565	2.788.000.000
31 Aralık 2022	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
Finansal yatırımlar		3.393.467.031	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller		20.795.926.934	2.484.776.840
Toplam		24.189.393.965	2.484.776.840

3. seviyedeki finansal varlıkların hareket tablosuna aşağıda yer verilmiştir;

	2023	2022
Açılış	2.484.776.840	910.535.598
Değerleme farkı	161.223.160	1.574.241.242
İlave	142.000.000	-
Toplam	2.788.000.000	2.484.776.840

Açıklamalar ve tanımlar

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerini tespit etmek için kullanılan değerlendirme teknikleri ve değerlemede dikkate alınan temel ve önemli gözlemlenemeyen girdiler ile ilgili açıklama ve tanımları içermektedir:

İndirgenmiş nakit akışları (İNA)

İndirgenmiş nakit akışları yöntemi altında, bir varlığın gerçeğe uygun değeri, çıkış ve son değer dahil varlığın ömrü üzerindeki mülkiyete ait fayda ve yükümlülükler hakkında net varsayımlar kullanılarak tahmin edilir. Bu tahmin, bir dizi nakit akışının tahmin edilmesini içerir ve gelir akışının şimdiki değerini oluşturmak için buna uygun, piyasaya dayanan bir iskonto oranı uygulanır.

Nakit akışının süresi ve giriş ve çıkışların belirli zamanlaması kiralardan gözden geçirilmesi, kira sözleşmelerinin yenilenmesi ve ilgili kiralama dönemleri, yeniden kiraya verme, yeniden gelişim ve yenileme gibi olaylarla belirlenir.

Varlığın geliştirilmesi aşamasında katlanılan maliyetler ve inşaat masrafları, geliştirme masrafları ve beklenen satış geliri, kiralama sözleşmesi boyunca öngörülen ilave geliştirme ve pazarlama harcamaları üzerinden indirgenen bir dizi net nakit akışına ulaşmak için tahmin edilir. Planlama, ruhsatlar, imar izinleri gibi belirli geliştirme risklerinin ayrı olarak değerlendirilmesi gerekir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

25. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Tahmini kira bedeli:

Alanın, değerlendirme gününde geçerli olan piyasa koşullarıyla kiraya verilebildiği kira bedelidir.

Kira artış oranı:

Piyasa tahminlerine ve sözleşmeye bağlı endekslemeye dayanan tahmini ortalama kira artışıdır.

İskonto oranı:

Analiz dönemi boyunca kira faaliyetlerinden sağlanan (10 yıla kadar tahmin edilen) net nakit akışlarını indirmek için kullanılan orandır.

Seviye 3 gerçeğe uygun değer hesaplamalarında kullanılan gözlemlenemeyen girdilere ilişkin önemli değişikliklerin duyarlılık analizi

Şirket'un tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde ölçüm esasları açısından 3.seviye olarak değerlendirilen ve değerlendirme çalışmasında kullanılan önemli gözlemlenemeyen girdiler aşağıdaki gibidir:

- Kira bedeli (m2)
- İskonto oranı
- Kira artış oranı (yıllık)
- Uzun vadeli boşluk oranı (AVM)
- Doluluk oranı (yıllık)

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 itibarıyla gerçeğe uygun değeri pazar yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2023	Emsal m2 bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
İkitelli Bina (34 Portall Plaza)	41.477	% 10	366.143.500	(366.143.500)
Bodrum Akyarlar Arsa	8.875	% 10	306.620.000	(306.620.000)
Büyükyalı Ticari Alanlar	149.956	% 10	185.821.162	(185.821.162)
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	55.774	% 10	152.140.000	(152.140.000)
Bayrampaşa Bina	56.976	% 10	109.852.500	(109.852.500)
Aydın Didim Arsa	7.164	% 10	117.342.600	(117.342.600)
Büyükyalı Ofis	131.070	% 10	58.811.000	(58.811.000)
Antalya Demre Arsa	6.157	% 10	46.076.200	(46.076.200)
Göktürk-198 Ada 6 Parsel	30.880	% 10	8.339.500	(8.339.500)
Kemer Arsası	4.665	% 10	123.367.500	(123.367.500)
Topkapı Arsası	49.121	% 10	83.485.000	(83.485.000)
Toplam			1.557.998.962	(1.557.998.962)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

25. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

31 Aralık 2022	Emsal m2 bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
İkitelli Bina	21.852	10%	192.900.000	(192.900.000)
Bodrum Akyarlar	4.600	10%	158.926.400	(158.926.400)
Büyükyalı Ticari Alanlar	73.512	10%	91.094.045	(91.094.045)
Güneşli Bina	51.959	10%	90.017.400	(90.017.400)
Bayrampaşa Bina	33.999	10%	65.553.700	(65.553.700)
Balmumcu Arsa	80.000	10%	66.792.000	(66.792.000)
Aydın Didim Arsa	3.917	10%	64.159.400	(64.159.400)
Göktürk 201	10.967	10%	49.350.000	(49.350.000)
Büyükyalı Ofis	62.002	10%	27.820.000	(27.820.000)
Bağcılar Arsa	42.117	10%	28.143.081	(28.143.081)
Antalya Demre Arsa	3.175	10%	22.448.000	(22.448.000)
Toplam			857.204.026	(857.204.026)

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 itibarıyla gerçeğe uygun değeri nakit akım yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2023	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi
Bulvar 216		
İskonto Oranı	%1 arttığında %1 azaldığında	(42.229.000) 45.200.000
Kira Artış Oranı	%1 arttığında %1 azaldığında	33.565.000 (32.204.000)
Doluluk Oranı	%1 arttığında %1 azaldığında	10.026.000 (10.292.000)
31 Aralık 2023	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi
Ela Otel		
İskonto Oranı	%1 arttığında %1 azaldığında	(743.000.000) 881.000.000
Oda Ücreti	1 EUR arttığında 1 EUR azaldığında	156.796.000 (156.800.000)
Doluluk Oranı	%1 arttığında %1 azaldığında	670.956.500 (670.960.300)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

25. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

31 Aralık 2022	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi
Bulvar 216		
İskonto Oranı	%1 arttığında %1 azaldığında	(24.861.000) 26.571.000
Kira Artış Oranı	%1 arttığında %1 azaldığında	25.565.000 (24.355.000)
Doluluk Oranı	%1 arttığında %1 azaldığında	5.885.000 (6.027.000)
31 Aralık 2022	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi
Ela Otel		
İskonto Oranı	%1 arttığında %1 azaldığında	(230.773.000) 258.530.000
Oda Ücreti	25 TL arttığında 25 TL azaldığında	65.352.000 (65.352.000)
Doluluk Oranı	%1 arttığında %1 azaldığında	66.979.000 (66.979.000)

26. BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞLARINDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'un, KGK'nın 30 Mart 2022 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2023 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	1.350.000	550.000
Vergi danışmanlık hizmetlerine ilişkin ücretler	-	-
Diğer güvence hizmetlerinin ücretleri	-	-
Toplam	1.350.000	550.000

27. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirketin portföyünde yer alan İstanbul ili, Zeytinburnu İlçesi, Maltepe Mahallesi 2945 Ada 68 Parselde gerçekleştirilecek konut projesinin Yapı Ruhsatı 28 Mart 2024 tarihi itibarı ile alınmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

28. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	3.261.547.459	5.187.918.460
Gayrimenkuller gayrimenkule dayalı projeler gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	32.392.215.949	26.436.924.417
İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	343.008.033	725.280.103
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		2.563.906.212	2.224.452.907
Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.31	38.560.677.653	34.574.575.887
Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	1.990.862.374	2.550.684.989
Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	35.042.177.092	30.440.063.862
Diğer kaynaklar		1.527.638.187	1.583.827.036
Toplam kaynaklar (Yükümlülük Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	38.560.677.653	34.574.575.887

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

28. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	570.923.400	401.252.653
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	682.585.092	773.416.365
B1. Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B2. Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	1.564.273.029
C1. Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
C2. İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	343.008.033	723.798.723
J. Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	418.562.100	688.307.943
K. Üzerinde proje geliştirilecek, Mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	554.413.200	486.382.519

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

28. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları düzenleme	Tebliğdeki ilgili düzenleme	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	Asgari / Azami Oran
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / (e)	%0	%0	% 10 en fazla
2. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar Dayalı	Md. 24 / (a). (b)	%84	%76	%51 en az
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24 / (b)	%9	%17	%49 en fazla
4. Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler Sermaye Piyasası	Md. 24 / (d)	%2	%2	%49 en fazla
5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24 / (c)	%0	%5	%20 en fazla
6. İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28 / 1(a)	%1	%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)	%1	%1	%10 en fazla

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 bireysel 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’ıncı maddesi uyarınca bireysel 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.