

**Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**1 Ocak – 31 Mart 2024 Ara Hesap Dönemine Ait  
Bireysel Finansal Tablolar**

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

## İÇİNDEKİLER

## SAYFA

FİNANSAL DURUM TABLOSU .....	1 - 2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6 - 50

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

**31 MART 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

<b>VARLIKLAR</b>	<b>Dipnot</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31 Mart 2024</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş Dönem 31 Aralık 2023</b>
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>13.952.766.160</b>	<b>13.024.096.555</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	1.148.532.710	663.356.188
Finansal Yatırımlar	10	2.745.435.177	3.089.498.496
Ticari Alacaklar		621.874.474	261.425.097
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	22	61.477.747	30.540.185
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	560.396.727	230.884.912
Diğer Alacaklar		2.709.930	2.622.091
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	6	2.709.930	2.622.091
Stoklar	7	7.738.902.816	6.610.251.355
Peşin Ödenmiş Giderler		1.560.005.632	2.246.017.277
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	8	1.560.005.632	2.246.017.277
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		8.012.669	4.849.936
Diğer Dönen Varlıklar	9	127.292.752	146.076.115
<b>DURAN VARLIKLAR</b>		<b>31.367.597.460</b>	<b>31.345.216.345</b>
Finansal Yatırımlar	10	394.677.471	394.677.471
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	30.688.364.778	30.661.406.002
Maddi Duran Varlıklar	12	237.941.410	233.193.776
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		46.613.801	46.942.355
Peşin Ödenmiş Giderler	8	-	8.091.287
Diğer Duran Varlıklar	9	-	905.454
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>45.320.363.620</b>	<b>44.369.312.900</b>

Ekteki dipnotlar, bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

31 MART 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31 Mart 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Dönem 31 Aralık 2023
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>1.894.214.777</b>	<b>2.637.655.574</b>
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		814.079.476	919.588.155
-Banka Kredileri	4	814.079.476	919.588.155
Diğer Finansal Yükümlülükler		104.010	-
Ticari Borçlar		320.725.867	233.109.347
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	22	81.825.142	19.384.749
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	238.900.725	213.724.598
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	4.539.067	3.599.058
Diğer Borçlar		66.205.463	18.956.574
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	6	66.205.463	18.956.574
Ertelenmiş Gelirler		682.276.034	1.455.385.912
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	8	682.276.034	1.455.385.912
Kısa Vadeli Karşılıklar		6.284.860	7.016.528
-Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Karşılıklar	15	1.267.441	1.312.030
-Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	13	5.017.419	5.704.498
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>1.232.303.848</b>	<b>1.410.858.660</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar		1.178.597.017	1.371.170.229
-Banka Kredileri	4	1.178.597.017	1.371.170.229
Diğer Borçlar		3.856.619	6.715.545
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	6	3.856.619	6.715.545
Ertelenmiş Gelirler		48.002.275	30.233.312
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	8	48.002.275	30.233.312
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.847.937	2.739.574
-Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Karşılıklar	15	1.847.937	2.739.574
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>42.193.844.995</b>	<b>40.320.798.666</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>	<b>14</b>	<b>42.193.844.995</b>	<b>40.320.798.666</b>
Ödenmiş Sermaye	14	1.456.000.000	1.456.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	14	3.822.526.134	3.822.526.134
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		1.745.594.566	1.745.594.566
Geri Alınmış Paylar		(18.083.216)	(18.083.216)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		719.661.006	719.661.006
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		32.595.100.176	27.222.649.796
Net Dönem Karı / (Zararı)		1.873.046.329	5.372.450.380
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>45.320.363.620</b>	<b>44.369.312.900</b>

Ekteki dipnotlar, bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

## 31 MART 2024 VE 31 MART 2023 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2024	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2023
	Dipnot		
Hasılat	17	578.157.163	463.385.946
Satışların Maliyeti (-)	17	(198.838.888)	(137.471.929)
<b>TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)</b>		<b>379.318.275</b>	<b>325.914.017</b>
Pazarlama Giderleri (-)	18	(3.767.313)	(2.691.097)
Genel Yönetim Giderleri (-)	18	(23.110.916)	(11.889.190)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	41.210.655	58.577.834
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler(-)	19	(23.884.343)	(5.231.700)
<b>ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)</b>		<b>369.766.358</b>	<b>364.679.864</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		31.370.392	90.512.420
<b>FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI</b>		<b>401.136.750</b>	<b>455.192.284</b>
Finansman Gelirleri	20	350.675.893	293.356.654
Finansman Giderleri (-)	20	(180.509.572)	(61.969.988)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		1.301.743.258	(324.040.524)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)</b>		<b>1.873.046.329</b>	<b>362.538.426</b>
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		<b>1.873.046.329</b>	<b>362.538.426</b>
<b>DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		<b>1.873.046.329</b>	<b>362.538.426</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>1.873.046.329</b>	<b>362.538.426</b>

Ekteki dipnotlar, bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

## 1 OCAK – 31 MART 2024 VE 2023 HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay İhraç Primleri	Geri Alınmış Paylar	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Birikmiş Karlar		Toplam
							Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı	
<b>1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla bakiye</b>		<b>728.000.000</b>	<b>3.352.975.649</b>	<b>1.745.593.704</b>	<b>(18.083.207)</b>	<b>401.000.600</b>	<b>77.092.109</b>	<b>18.013.467.423</b>	<b>10.725.376.856</b>	<b>35.025.423.134</b>
Transferler		-	-	-	-	-	-	10.725.376.856	(10.725.376.856)	-
<b>Toplam Kapsamlı Gelir/(Gider)</b>		-	-	-	-	-	-	-	<b>362.538.426</b>	<b>362.538.426</b>
-Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider)		-	-	-	-	-	-	-	-	-
-Dönem Karı		-	-	-	-	-	-	-	362.538.426	362.538.426
<b>31 Mart 2023 tarihi itibarıyla bakiye</b>		<b>728.000.000</b>	<b>3.352.975.649</b>	<b>1.745.593.704</b>	<b>(18.083.207)</b>	<b>401.000.600</b>	<b>77.092.109</b>	<b>28.738.844.279</b>	<b>362.538.426</b>	<b>35.387.961.560</b>
<b>1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiye</b>	<b>14</b>	<b>1.456.000.000</b>	<b>3.822.526.134</b>	<b>1.745.594.566</b>	<b>(18.083.216)</b>	<b>719.661.006</b>	-	<b>27.222.649.796</b>	<b>5.372.450.380</b>	<b>40.320.798.666</b>
Transferler		-	-	-	-	-	-	5.372.450.380	(5.372.450.380)	-
<b>Toplam Kapsamlı Gelir/(Gider)</b>		-	-	-	-	-	-	-	<b>1.873.046.329</b>	<b>1.873.046.329</b>
-Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider)		-	-	-	-	-	-	-	-	-
-Dönem Karı		-	-	-	-	-	-	-	1.873.046.329	1.873.046.329
<b>31 Mart 2024 tarihi itibarıyla bakiye</b>	<b>14</b>	<b>1.456.000.000</b>	<b>3.822.526.134</b>	<b>1.745.594.566</b>	<b>(18.083.216)</b>	<b>719.661.006</b>	-	<b>32.595.100.176</b>	<b>1.873.046.329</b>	<b>42.193.844.995</b>

Ekteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

## 1 OCAK - 31 MART 2024 VE 1 OCAK -31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş
		Cari Dönem	Geçmiş Dönem
	Dipnot	1 Ocak-31 Mart 2024	1 Ocak-31 Mart 2023
<b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>787.654.708</b>	<b>(783.815.971)</b>
<b>Dönem Karı/ (Zararı)</b>		<b>1.873.046.329</b>	<b>362.538.426</b>
<b>Dönem Net Karı/ (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>			
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		9.471.224	18.310.753
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	13,15	(1.394.656)	84.066
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler ,net	20	133.563.205	(52.707.968)
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(261.429.188)	(210.298.223)
Parasal Kayıp Kazanç		706.045.656	(106.611.355)
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>			
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	7	(1.128.651.461)	197.823.964
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	5, 22	(394.674.001)	(196.249.560)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	8	400.064.231	(46.589.970)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		201.044.481	(38.617.150)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	5, 22	(32.771.916)	(156.369.865)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		41.133.092	(4.293.705)
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler ile ilgili düzeltmeler		(754.400.906)	(548.482.612)
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>791.046.090</b>	<b>(781.463.199)</b>
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		(228.649)	(385.263)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		(3.162.733)	(1.967.509)
<b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(17.787.057)</b>	<b>122.779.998</b>
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13	(13.890.304)	(1.595.778)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	(26.958.776)	-
Alınan faiz		23.062.023	124.375.776
			-
<b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(197.847.455)</b>	<b>(182.038.883)</b>
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	379.187.381
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(41.222.227)	(489.558.455)
Ödenen Faiz	20	(156.625.228)	(71.667.809)
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ) (A+B+C)</b>		<b>572.020.196</b>	<b>(843.074.856)</b>
<b>D. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ PARASAL KAYIP/KAZANÇ</b>		<b>(86.843.674)</b>	<b>(229.770.082)</b>
<b>E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>		<b>663.356.188</b>	<b>2.064.759.814</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)</b>	<b>3</b>	<b>1.148.532.710</b>	<b>991.914.876</b>

Ekteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

## 1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre 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 iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır. Şirket başlangıçta Özak Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak 1 Şubat 2008 tarihinde tescil edilmiş ve 7 Şubat 2008 tarih ve 6994 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 577. 578 ve 579. sayfalarında ilan edilmiştir. Daha sonra Şirket ticari unvanını 1 Haziran 2009 tarihinde yaptığı olağanüstü genel kurul ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirmiş ve Şirket ticari unvanı 3 Haziran 2009 tarihinde tescil edilerek. 8 Haziran 2009 tarih ve 7327 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 250 - 254. sayfalarında yayımlanmıştır.

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 Mart 2023 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 70'dir (31 Aralık 2023: 64).

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

Şirket hisse senetleri, 15 Şubat 2012 tarihinden itibaren BİST'te işlem görmektedir. Şirket'in ana ortağı ile esas kontrolü elinde tutan taraf Ahmet Akbalık ve Ürfi Akbalık'tır.



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

## 1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre 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 Mart 2024	31 Aralık 2023
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	60	60

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

"Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığ 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.

#### *Bireysel finansal tabloların onaylanması:*

Bireysel finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 20 Haziran 2024 tarihinde yayımlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

##### *TFRS'lere Uygunluk Beyanı*

İlişikteki bireysel finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"ler) uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS'ler; KGK tarafından Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS"), Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TMS Yorumları ve TFRS Yorumları adlarıyla yayımlanan Standart ve Yorumları içermektedir.

Ayrıca bireysel finansal tablolar, KGK tarafından 4 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

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

## 1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

### 2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

#### 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 yayınlanan "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 2023 tarihli finansal tablolarını da, 31 Mart 2024 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.

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 Mart 2024 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
31 Mart 2024	2.139,47	1,00000	%211
31 Aralık 2023	1.859,38	1,15064	%268
31 Mart 2023	1.269,75	1,68495	%152

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.

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

## 1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

### 2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

- 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.

### Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

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

<b>Müşterek faaliyet</b>	<b>Ana faaliyeti</b>	<b>Kuruluş ve faaliyet yeri</b>	<b>Sahiplik oranı (%)</b>
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 katılan borçlardaki payı da dâhil olmak üzere borçlarını.
- Müşterek faaliyetten kaynaklanan çıktıya ilişkin payının satışından doğan hasılatını.
- Müşterek faaliyet tarafından çıktının satışından doğan hasılatın kendine düşen payı ve
- Müştereken katılan giderlerdeki payı da dâhil olmak üzere giderlerini.

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

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

## 1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

### 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan bireysel finansal tablolar bir önceki dönemle 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü esasına göre ifade edilerek karşılaştırılmalı sunulmuştur.

### 2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Şirket, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

#### *a) 1 Ocak 2024 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar:*

#### **TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması**

Mart 2020 ve Ocak 2023'te KGK, yükümlülüklerin kısa ve uzun vadeli sınıflandırılmasına yönelik esasları belirlemek üzere TMS 1'de değişiklikler yapmıştır. Ocak 2023'te yapılan değişikliklere göre, işletmenin bir yükümlülüğü ödemeyi erteleme hakkı, raporlama döneminden sonraki bir tarihte kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlıysa, raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu yükümlülüğü erteleme hakkı bulunmaktadır (raporlama dönemi sonunda ilgili şartlara uygunluk sağlamıyor olsa bile). Kredi sözleşmesinden doğan bir yükümlülük uzun vadeli olarak sınıflandırıldığında ve işletmenin ödemeyi erteleme hakkı 12 ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlı olduğunda, Ocak 2023 değişiklikleri işletmelerin çeşitli açıklamalar yapmasını istemektedir. Bu açıklamalar kredi sözleşme şartları ve ilgili yükümlülükler hakkındaki bilgileri içermelidir. Ayrıca, söz konusu değişiklikler, sözleşme şartlarına uyumun raporlama tarihinde ya da sonraki bir tarihte test edilecek olmasına bakılmaksızın, uzun vadeli sınıflama için ödemeyi erteleme hakkının raporlama dönemi sonu itibarıyla bulunması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur. Değişikliklerde, ödemeyi raporlama döneminden sonraki en az on iki ay sonraya erteleme hakkını işletmenin kullanmama ihtimalinin yükümlülüğün sınıflandırılmasını etkilemeyeceği açıkça ifade edilmiştir. Yapılan değişiklikler TMS 8'e göre geriye dönük olarak uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

## 1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

##### **TMS 7 and TFRS 7 Değişiklikleri - Açıklamalar: Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları;**

KGK tarafından Eylül 2023'te yayımlanan değişiklikler, tedarikçi finansmanı anlaşmalarının işletmenin yükümlülükleri, nakit akışları ve maruz kaldığı likidite riskleri üzerindeki etkilerinin finansal tablo kullanıcıları tarafından anlaşılmasına katkı sağlamak üzere, mevcut hükümlerde iyileştirmeler yapan açıklamalar getirmektedir. Tedarikçi finansmanı anlaşmaları; bir ya da daha fazla finansman sağlayıcısının işletmenin tedarikçisine olan borcunu ödemeyi üstlendiği ve işletmenin de tedarikçiye ödeme yapıldığı gün ya da sonrasında ödemeyi kabul ettiği anlaşmalar olarak tanımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, bu tür anlaşmaların hüküm ve koşulları, raporlama dönemi başı ve sonu itibarıyla bunlardan ortaya çıkan yükümlülüklerle ilgili nicel bilgiler ile bu yükümlülüklerin defter değerinde meydana gelen nakit dışı değişikliklerin niteliği ve etkileri hakkında açıklamalar yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Ayrıca, TFRS 7'de öngörülen likidite riskine yönelik niceliksel açıklamalar kapsamında, tedarikçi finansmanı anlaşmaları, açıklanması gerekli olabilecek diğer faktörlere örnek olarak gösterilmiştir. Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

##### **TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri;**

Ocak 2023'te KGK TFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcı-kiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı-kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra "Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü" başlığı altındaki TFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde "kira ödemeleri"ni ya da "revize edilmiş kira ödemeleri"ni belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralama işleminden ortaya çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, TFRS 16'da yer alan kira ödemeleri tanımına dahil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir. Satıcı-kiracının TMS 8'e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir. Satıcı-kiracı, değişiklikleri TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8'e göre geriye dönük uygulamaktadır. Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

##### **b) 31 Mart 2024 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş Ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar:**

##### **TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları;**

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

## 1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

##### **TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı;**

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltilmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. Ayrıca, KGK tarafından Aralık 2021'de yayımlanan değişikliklere göre, TFRS 17 ilk kez uygulandığında sunulan karşılaştırmalı bilgilerde yer alan finansal varlıklar ile sigorta sözleşmesi yükümlülükleri arasındaki muhtemel muhasebe uyumsuzluklarını gidermek amacıyla işletmeler "sınıflandırmanın örtüşürülmesi"ne yönelik geçiş opsiyonuna sahiptir.

KGK tarafından yapılan duyuruyla aşağıdaki işletmeler açısından Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2025 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir:

- Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri.
- Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketlerinde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar.
- Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketlerinde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar.

KGK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2025 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

##### **c) Yayınlandığı andan itibaren geçerli olan değişiklikler:**

##### **TMS 12 Değişiklikleri – Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları;**

Eylül 2023'te KGK, İkinci Sütun gelir vergileriyle ilgili ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin muhasebeleştirilmesi ve açıklanmasına zorunlu bir istisna getiren TMS 12'ye yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatı (OECD) tarafından yayımlanan İkinci Sütun Modeli Kurallarının uygulanması amacıyla yürürlüğe girmiş ya da yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi kanunlarından ortaya çıkan gelir verilerine TMS 12'nin uygulanacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bu değişiklikler ayrıca bu tür vergi kanunlarından etkilenen işletmeler için belirli açıklama hükümleri getirmektedir. Bu kapsamdaki ertelenmiş vergiler hakkındaki bilgilerin muhasebeleştirilmeyeceğine ve açıklanmayacağına yönelik istisna ile istisnanın uygulanmış olduğuna yönelik açıklama hükmü değişikliğin yayımlanmasıyla birlikte uygulanır. Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

## 1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

*.d) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler:*

Aşağıda belirtilen UMS 21'e yönelik değişiklikler ile UFRS 18 Standardı UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Grup konsolide finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart ve değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

**UMS 21 Değişiklikleri – Dönüştürülebilir olmama ;** Ağustos 2023'te UMSK, UMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin dönüştürülebilir olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para birimi dönüştürülebilir olmadığında döviz kurunun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para birimi dönüştürülebilir olmadığı için döviz kuru tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin dönüştürülebilir olmaması durumunun işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır.

**UFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı;** Nisan 2024'te UMSK, UMS 1'in yerini alan UFRS 18 Standardını yayımlamıştır. UFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. UFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan rollere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. UFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber UMS 7, UMS 8 ve UMS34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir.

Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

#### 2.5 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

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

## 1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

#### 2.6 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:

#### 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.



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

## 1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

##### 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.

##### Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Sabit ve değişken genel üretim giderlerinin bir kısmını da içeren maliyetler stokların bağlı bulunduğu sınıfa uygun olan yöntemle göre değerlendirilir. Net gerçekleşebilir 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 gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir 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 verilmemiş 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. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

#### 2.6 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.

##### 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.

##### 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.

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

## 1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

##### Finansal Araçlar (Devamı)

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 temettüleri 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.

##### *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.

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

## 1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

##### 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.

##### 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.

##### 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.

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

## 1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

### 2.6 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, oluştukları 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 İhraç 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 değer 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.

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

## 1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

##### **Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar**

##### ***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 kazançlar 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. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

##### Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

###### 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 Akış Tablosu

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

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in kira faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, 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 çevrilmiştir.

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

## 1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

### 2.6 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.

### 2.7 İşletmenin sürekliliği

İlişikte sunulan bireysel finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre düzenlenmiştir.

Şirket'in 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla dönen varlıkları kısa vadeli yükümlülüklerinden 12.058.551.383 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.



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

## 1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

### 3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Bankadaki nakit	1.148.502.710	663.356.188
- Vadesi 3 aydan kısa vadeli mevduat	1.110.714.004	656.925.150
- Vadesiz Mevduat	37.788.706	6.431.038
Diğer Hazır Değerler	30.000	-
<b>Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>1.148.532.710</b>	<b>663.356.188</b>
Bloke Mevduat	-	-
<b>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>1.148.532.710</b>	<b>663.356.188</b>

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla vadeli mevduat detayı aşağıdaki gibidir;

Para Birimi	Faiz oranı (%)	31 Mart 2024
Avro	1,25	224.660.168
ABD Doları	1,50	92.495.639
Türk Lirası	45,00-62,00	793.558.197
<b>Toplam</b>		<b>1.110.714.004</b>

Para Birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2023
ABD Doları	2,25	29.898.816
Avro	1,75-2,70	229.389.956
Türk Lirası	40,00-70,00	397.636.378
<b>Toplam</b>		<b>656.925.150</b>

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların faiz oranları sabittir ve vade süreleri 1-31 gün arasındadır (31 Aralık 2023: 1-31 gün).

### 4. FİNANSAL BORÇLAR

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	814.079.476	919.588.155
Uzun vadeli borçlanmalar	1.178.597.017	1.371.170.229
<b>Toplam</b>	<b>1.992.676.493</b>	<b>2.290.758.384</b>

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

## 1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

### 4. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla finansal borçların detayı aşağıda verilmiştir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Banka kredileri	1.992.676.493	2.290.758.384
<b>Toplam</b>	<b>1.992.676.493</b>	<b>2.290.758.384</b>

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
1 yıl içerisinde ödenecek	814.079.476	919.588.155
1-2 yıl içerisinde ödenecek	707.158.210	923.954.416
2-5 yıl içerisinde ödenecek	471.438.807	447.215.813
<b>Toplam</b>	<b>1.992.676.493</b>	<b>2.290.758.384</b>

	2024	2023
1 Ocak	<b>2.290.758.384</b>	2.934.910.569
Alınan finansal borçlar	127.624.772	1.038.493.468
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(159.341.577)	(977.338.614)
Parasal kazanç/kayıp	(266.365.086)	(705.307.040)
<b>31 Aralık</b>	<b>1.992.676.493</b>	<b>2.290.758.384</b>

Finansal borçların döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur;

	31 Mart 2024		
	Faiz oranı (%)	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	18,00-37,00	814.079.476	1.178.597.017
<b>Toplam</b>		<b>814.079.476</b>	<b>1.178.597.017</b>
	31 Aralık 2023		
	Faiz oranı (%)	Kısa vadeli	Uzun vadeli
1 yıl içerisinde ödenecek	9,50-31,00	919.588.155	1.371.170.229
<b>Toplam</b>		<b>919.588.155</b>	<b>1.371.170.229</b>

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla kullanılan krediler karşılığında Şirket'in vermiş olduğu herhangi bir ipotek bulunmamaktadır. (31 Aralık 2023: Yoktur).

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

## 1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

### 5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

#### a) İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Ticari alacaklar	557.793.717	226.798.525
Alacak senetleri	2.603.010	4.086.387
Şüpheli ticari alacaklar	10.561.340	11.534.561
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(10.561.340)	(11.534.561)
<b>Toplam</b>	<b>560.396.727</b>	<b>230.884.912</b>

Şirket'in ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 30 gündür (31 Aralık 2023: 30 gün). Şirket'in diğer ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 22 gündür (31 Aralık 2023: 22 gün).

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

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Açılış bakiyesi	11.534.561	11.445.255
İlaveler	-	(4.499.181)
Konusu kalmayan karşılık	536.833	-
Parasal kazanç kayıp	(1.510.054)	4.588.487
<b>Kapanış bakiyesi</b>	<b>10.561.340</b>	<b>11.534.561</b>

#### b) İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar

Kısa vadeli borçlar	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Ticari borçlar (*)	230.997.020	213.724.598
Borç senetleri	7.903.705	-
<b>Toplam</b>	<b>238.900.725</b>	<b>213.724.598</b>

(\*) Şirket'in Büyükyalı Projesindeki hakediş ödemeleri yaptığı taşeron firmalarından oluşmaktadır.

Şirket'in ticari borçlarına ilişkin ortalama vade süreleri 30-45 gün aralığındadır (31 Aralık 2023: 30-45 gün).

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

### 1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 6. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

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

Kısa vadeli diğer alacaklar	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Vergi dairesinden alacaklar (*)	1.855.705	727.569
Verilen depozito ve teminatlar	854.225	1.894.522
<b>Toplam</b>	<b>2.709.930</b>	<b>2.622.091</b>

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

##### b) İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Alınan depozito ve teminatlar (**)	52.574.108	11.675.852
Ödenecek vergiler (***)	13.612.802	7.206.024
Diğer	18.553	74.698
<b>Toplam</b>	<b>66.205.463</b>	<b>18.956.574</b>

(\*\*) 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.

Uzun vadeli diğer borçlar	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Alınan depozito ve teminatlar	3.856.619	6.715.545
<b>Toplam</b>	<b>3.856.619</b>	<b>6.715.545</b>

#### 7. STOKLAR

Kısa vadeli diğer borçlar	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Devam eden proje stokları (*)	4.355.333.209	3.832.841.913
Tamamlanan proje stokları (**)	3.383.569.606	2.777.409.442
<b>Toplam</b>	<b>7.738.902.816</b>	<b>6.610.251.355</b>

(\*) Şirket'in portföyünde bulunan inşaatı devam eden Göktürk 1, 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 2 projesi ve Büyükyalı projesi ile alakalı henüz satışı yapılmamış bağımsız bölüm stoklarıdır.

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

## 1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

### 8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Verilen sipariş avansları (*)	960.024	3.390.464
Taahhütlere verilen avanslar	1.553.423.943	2.238.693.956
Gelecek aylara ait giderler	5.621.665	3.932.857
<b>Toplam</b>	<b>1.560.005.632</b>	<b>2.246.017.277</b>

(\*) 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla verilen sipariş avansları. Şirket'in devam etmekte olan Büyükyalı Projesi'ne ilişkin tedarikçilere verdiği sipariş avanslarından oluşmaktadır.

İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Proje avansları (*)	-	414.648
Gelecek yıllara ait giderler	-	7.676.639
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>8.091.287</b>

Kısa vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Alınan sipariş avansları (*)	556.088.828	1.188.813.386
Gelecek aylara ait gelirler (**)	126.187.206	266.572.526
<b>Toplam</b>	<b>682.276.034</b>	<b>1.455.385.912</b>

(\*) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla alınan sipariş avansları esas olarak, Büyükyalı İstanbul Projesi ve Göktürk Projesi için alınan avans tutarlarına aittir.

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

Uzun vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Gelecek yıllara ait gelirler (***)	48.002.275	30.233.312
<b>Toplam</b>	<b>48.002.275</b>	<b>30.233.312</b>

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

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

## 1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

### 9. DİĞER VARLIKLAR

<b>Diğer dönen varlıklar</b>	<b>31 Mart 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
Devreden Katma Değer Vergisi("KDV")	126.346.842	146.076.115
Diğer	945.910	-
<b>Toplam</b>	<b>127.292.752</b>	<b>146.076.115</b>
<b>Diğer duran varlıklar</b>	<b>31 Mart 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
Devreden Katma Değer Vergisi("KDV")	-	905.454
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>905.454</b>

### 10. FİNANSAL YATIRIMLAR

<b>İştirakler</b>	<b>Hisse Oranı (%)</b>	<b>31 Mart 2024</b>	<b>Hisse Oranı (%)</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	95	394.440.835	95	394.440.835
Büyükalyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	60	236.636	60	236.636
<b>Toplam</b>		<b>394.677.471</b>		<b>394.677.471</b>

Şirket'in finansal yatırımlarının gerçeğe uygun değerleri. Kullanılan yöntemleri ve seviyeleri aşağıdaki gibidir:

	<b>Kullanılan yöntem</b>	<b>Seviye</b>	<b>31 Mart 2024</b>
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	Gelir İndirgeme	3	394.440.835
Büyükalyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	Maliyet	-	236.636
<b>Toplam</b>			<b>394.677.471</b>

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

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

### 1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 10. FİNANSAL YATIRIMLAR (Devamı)

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Mart 2023 tarihli kira sertifikaları ve yatırım fonlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	Maliyet	Değer Değişimi	31 Mart 2024
Kira sertifikaları	620.444.512	15.652.864	636.097.376
Kur korumalı mevduat ("KKM")	350.345.050	41.180.825	391.525.875
Yatırım Fonları	136.455.269	459.042.388	595.497.657
Bono	504.037.576	444.269.586	948.307.162
Eurobond	172.640.722	1.366.385	174.007.107
<b>Toplam</b>	<b>1.783.923.129</b>	<b>961.512.048</b>	<b>2.745.435.177</b>

  

	Maliyet	Değer Değişimi	31 Mart 2023
Kira sertifikaları	408.986.510	208.364.337	617.350.847
Kur korumalı mevduat ("KKM")	605.746.957	36.072.896	641.819.853
Yatırım Fonları	157.010.377	440.997.947	598.008.324
Bono	335.494.504	709.426.152	1.044.920.656
Eurobond	117.803.765	69.595.051	187.398.816
<b>Toplam</b>	<b>1.625.042.113</b>	<b>1.464.456.383</b>	<b>3.089.498.496</b>

#### 11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
<b>1 Ocak 2023</b>	<b>6.464.993.445</b>	<b>24.196.412.557</b>	<b>30.661.406.002</b>
Makul değer artışından kaynaklanan kazanç	-	-	-
İlaveler	26.958.776	-	26.958.776
Transfer	-	-	-
<b>31 Aralık 2023</b>	<b>6.491.952.221</b>	<b>24.196.412.557</b>	<b>30.688.364.778</b>

  

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
<b>1 Ocak 2023</b>	<b>7.452.705.668</b>	<b>19.334.915.638</b>	<b>26.787.621.306</b>
Makul değer artışından kaynaklanan kazanç	860.416.587	3.929.538.272	4.789.954.859
İlaveler	877.147.356	931.958.647	1.809.106.003
Transfer	(2.725.276.166)	-	(2.725.276.166)
<b>31 Aralık 2023</b>	<b>6.464.993.445</b>	<b>24.196.412.557</b>	<b>30.661.406.002</b>

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

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

## 1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

### 12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (DEVAMI)

	Kullanılan yöntem	Seviye	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Ela Excellence Resort Otel	Gelir İndirgeme			
	Yaklaşımı	3	9.526.531.607	9.526.531.607
İkitelli Bina (34 Portall Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	4.212.979.778	4.212.979.778
Bodrum Akyarlar Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	3.528.080.819	3.528.080.819
	Gelir İndirgeme			
Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)	Yaklaşımı	3	3.044.583.474	3.044.583.474
Büyükyalı Ofis	Pazar Yaklaşımı	2	676.700.675	676.700.675
Büyükyalı Ticari Alanlar	Pazar Yaklaşımı	2	2.138.125.620	2.138.125.620
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	1.750.577.966	1.750.577.966
Kemer Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	1.419.511.155	1.419.511.155
Didim Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	1.350.186.473	1.350.186.473
Bayrampaşa Bina (Hayattepe)	Pazar Yaklaşımı	2	1.264.002.668	1.264.002.668
Topkapı Arsa(*)	Pazar Yaklaşımı	2	987.567.436	960.608.660
Demre Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	530.169.452	530.169.452
Antalya Lojman Bina	Maliyet Yaklaşımı	3	163.390.346	163.390.346
Göktürk Arsa (198 No'lu Ada)	Pazar Yaklaşımı	2	95.957.309	95.957.309
			<b>30.688.364.778</b>	<b>30.661.406.002</b>

(\*) Şirket, cari dönemde 25.000.000 TL bedel ile ek arsa satın almıştır.

#### 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 değerleme raporuna göre söz konusu değerleme çalışmasında gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır. Rapor sonuç değeri olarak; taşınmazın gelir getiren bir gayrimenkul olmasından dolayı, taşınmaza gelir indirgeme yöntemi ile hesaplanan değer olan 8.279.360.000 TL nihai değer olarak takdir edilmiştir. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 31 Mart 2024 fiyat seviyesine çekilmiş ve 9.526.531.607 TL olarak belirlenmiştir.

#### 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 değerleme 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 binanın birim satış değeri 41.477 TL/m<sup>2</sup> 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, mevkiye 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. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 31 Mart 2024 fiyat seviyesine çekilmiş ve 4.212.979.778 TL olarak belirlenmiştir.



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

## 1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

### 11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

#### Bodrum Arsa

Değerlemeye konu taşınmaz. Muğla İli. Bodrum İlçesi. Akyarlar Mahallesi. Karaincir Mevkii. Barış Manço Caddesi üzerinde yer alan 349 ada 10 nolu parseldir. Bölümler için Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 29 Kasım 2021 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/m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 3.066.200.000 TL olarak belirlenmiştir. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 31 Mart 2024 fiyat seviyesine çekilmiş ve 3.528.080.819 TL olarak belirlenmiştir.

#### 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 değerlerin 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. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 31 Mart 2024 fiyat seviyesine çekilmiş ve 3.044.583.474 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. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 31 Mart 2024 fiyat seviyesine çekilmiş ve 2.138.125.620 TL olarak belirlenmiştir.

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

## 1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

### 11. 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/m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiştir, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri 1.521.400.000 TL olarak belirlenmiştir. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 31 Mart 2024 fiyat seviyesine çekilmiş ve 1.750.577.966 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.

#### Kemer Arsa

Kemer Arsa Arsa, Antalya ili, Kemer ilçesi, Kemer Mahallesi, 7.031.570 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Orman" niteliğindeki 1086 no'lu parselin 396.140 m<sup>2</sup>'lik kısım için kesin izin taahhüt senedine göre oluşturulan 293.505,30 m<sup>2</sup> alanlı üst hakkından oluşmaktadır. Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 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. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 31 Mart 2024 fiyat seviyesine çekilmiş ve 1.419.511.155 TL olarak belirlenmiştir.

#### Aydın Didim Arsa

Taşınmaz; Aydın İli, Didim İlçesi, Altıncum 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/m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 1.173.426.000 TL olarak belirlenmiştir. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 31 Mart 2024 fiyat seviyesine çekilmiş ve 1.350.186.473 TL olarak belirlenmiştir.

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

## 1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

### 11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

#### Bayrampaşa Bina (Hayattepe)

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 - 60.000 m<sup>2</sup> birim satış değeri ile satışlarının gerçekleşebileceği tespit edilmiştir. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 31 Mart 2024 fiyat seviyesine çekilmiş ve 1.264.002.668 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 m<sup>2</sup> 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. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 31 Mart 2024 fiyat seviyesine çekilmiş ve 987.567.438 TL olarak belirlenmiştir.

#### Antalya Demre Arsa

Antalya İli, Demre İlçesi, Zümrütkaya 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 halindeki ortalama m<sup>2</sup> birim pazar değerlerinin 9.000 TL – 14.000 TL aralıklarında olduğu saptanmıştır. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 31 Mart 2024 fiyat seviyesine çekilmiş ve 530.169.452 TL olarak belirlenmiştir.

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

## 1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

### 11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

#### 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. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 31 Mart 2024 fiyat seviyesine çekilmiş ve 676.700.675 TL olarak belirlenmiştir.

#### Antalya Lojman Bina

Değerleme konusu taşınmaz hali hazırda 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 TL olarak tespit edilmiştir. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 31 Mart 2024 fiyat seviyesine çekilmiş ve 163.390.345 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 m<sup>2</sup> iken arsadaki Özak GYO A.Ş. payı 2.700,55 m<sup>2</sup>'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/m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 83.395.000 TL olarak belirlenmiştir. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 31 Mart 2024 fiyat seviyesine çekilmiş ve 95.957.309 TL olarak belirlenmiştir.

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

## 1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

### 12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	31 Mart 2024	31 Mart 2023
<b>1 Ocak</b>		
Maliyet	627.322.523	146.338.954
Birikmiş amortisman	(394.128.747)	(61.773.967)
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>233.193.776</b>	<b>84.564.987</b>
Girişler	13.890.304	947.075
Cari dönem amortisman	(9.142.670)	(491.824)
<b>Dönem sonu net kayıtlı değer</b>	<b>237.941.410</b>	<b>85.020.238</b>
<b>31 Mart</b>		
Maliyet	641.212.827	147.286.030
Birikmiş amortisman	(403.271.417)	(62.265.792)
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>237.941.410</b>	<b>85.020.238</b>

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in maddi duran varlıkları üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

### 13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

- a. 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat/ipotek/rehin (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	499.615.364	575.952.153
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak rehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
<b>Toplam</b>	<b>499.615.364</b>	<b>575.952.153</b>

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

### 1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

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

31 Mart 2024	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL
Teminat mektubu	-	-	499.615.364
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>499.615.364</b>
31 Aralık 2023	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL
Teminat mektubu	-	-	575.952.153
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>575.952.153</b>

- b. Şirket'in lehine ve aleyhine açılmış davala bulunmaktadır. Bu davalar işe iade, taşeronlar ve kiracılar ile olan anlaşmazlıklardan kaynaklı davalardan oluşmaktadır.

	31 Mart 2024	31 Mart 2023
Açılış bakiyesi	5.704.498	4.605.365
Dönem gideri, net	(687.079)	1.099.133
<b>Toplam</b>	<b>5.017.419</b>	<b>5.704.498</b>

#### 14. ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	(%)	31 Mart 2024	(%)	31 Aralık 2023
Ahmet Akbalık	47.22	687.504.313	47.22	687.504.314
Ürfi Akbalık	25.97	378.108.157	25.97	378.108.157
BİST'de işlem gören kısım	25.00	364.000.000	25.00	364.000.000
Diğer	1.81	26.387.530	1.81	26.387.529
<b>Nominal sermaye</b>	<b>100.00</b>	<b>1.456.000.000</b>	<b>100.00</b>	<b>1.456.000.000</b>

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

## 1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

### 14. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları	3.822.526.134	3.822.526.134
<b>Toplam</b>	<b>3.822.526.134</b>	<b>3.822.526.134</b>

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

2 Mayıs 2019 tarihinde gerçekleştirilen Genel Kurul Toplantısı'nda alınan karar gereği Grup'un çıkarılmış sermayesi 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde tamamı 2018 yılı dönem karından karşılanmak üzere 114.000.000 TL artırılarak 250.000.000 TL'den 364.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Bedelsiz sermaye artırımını sebebiyle ihraç edilecek 114.000.000 TL nominal değerli paylara ilişkin ihraç belgesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 4 Temmuz 2019 tarih ve 39/880 sayılı kararı ile onaylanmış olup, bedelsiz payların dağıtımını 17 Temmuz 2019 tarihinde tamamlanmıştır. Şirket'in yeni sermayesi 22 Temmuz 2019 tarihinde tescil edilmiştir. 4 Mart 2022 tarihinde gerçekleştirilen Yönetim Kurulu Toplantısı'nda, Grup'un çıkarılmış sermayesinin %100'üne denk gelen 364.000.000 TL'nin sermayeye ilave edilmesine, ilave edilen tutar kadar bedelsiz hisse senedinin ortaklara dağıtılmasına karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu Toplantısı'nda alınan karar gereği Grup'un çıkarılmış sermayesi 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde tamamı olağanüstü yedeklerden karşılanmak üzere 364.000.000 TL artırılarak 364.000.000 TL'den 728.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Bedelsiz sermaye artırımını sebebiyle ihraç edilecek 364.000.000 TL nominal değerli paylara ilişkin ihraç belgesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 14 Nisan 2022 tarih ve 18/576 sayılı kararı ile onaylanmış olup, bedelsiz payların dağıtımını 27 Nisan 2022 tarihinde tamamlanmıştır. Şirket'in 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. Şirket'in yeni sermayesi 28 Temmuz 2023 tarihinde tescil edilmiştir.

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla BİST'te işlem gören hisselerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	(%)	31 Mart 2024	(%)	31 Aralık 2023
Geri Alınan Paylar	0,23	3.364.272	0,23	3.364.272
Diğer	24,77	360.635.728	24,77	360.635.728
<b>BİST'te işlem gören hisse</b>	<b>25,00</b>	<b>364.000.000</b>	<b>25</b>	<b>364.000.000</b>

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

## 1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

### 14. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

#### *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 Şirket'in, 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 tavan 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 Nisan 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; Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 2.000.000.000 TL, kayıtlı sermaye tavanı izin süresi ise 2022- 2026 olarak tescil edilmiştir.

#### *Ödenmiş Sermaye*

Grup'un 31 Aralık 2023 itibarıyla sermayesi 1.456.000.000 adet hisseden oluşmaktadır (2023 728 milyon adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir.

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

#### *Paylara ilişkin primler*

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

#### *Geri alınmış paylar*

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



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

## 1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

### 14. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

#### 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 II19.1 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.

### 15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

#### a. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	3.026.368	2.325.952
Personele ödenecek ücretler	1.512.699	1.273.105
<b>Toplam</b>	<b>4.539.067</b>	<b>3.599.058</b>

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

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Kullanılmayan izin karşılığı	1.267.441	1.312.030
<b>Toplam</b>	<b>1.267.441</b>	<b>1.312.030</b>

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

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Kıdem tazminatı karşılığı	1.847.937	2.739.574
<b>Toplam</b>	<b>1.847.937</b>	<b>2.739.574</b>

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

## 1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

### 15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)

Grup, Türk İş Kanunu'na göre, en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak 25 yıllık çalışma hayatı ardından emekliye ayrılan (kadınlar için 58 erkekler için 60 yaş), iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir.

Kıdem tazminatı karşılığı herhangi bir fonlamaya tabi değildir ve herhangi bir fonlama şartı bulunmamaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un, Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar diğer kapsamlı gelirler olarak özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

TFRS, belirli fayda planları dahilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüeryal değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Grup öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

### 16. PAY BAŞINA KAZANÇ

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

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

	1 Ocak 31 Mart 2024	1 Ocak - 31 Mart 2023
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı	1.456.000.000	837.663.178
Net dönem karı	1.873.046.329	660.978.932
<b>Pay başına kazanç</b>	<b>1,29</b>	<b>0,79</b>

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

## 1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

### 17. HASILAT

Hasılat	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak - 31 Mart 2023
Kira geliri	188.178.933	376.160.576
Konut ve ofis satışları	384.369.170	89.355.569
Diğer gelirler	5.636.654	-
Satıştan iadeler	(27.594)	(3.472.702)
Satış iskontaları	-	1.342.503
<b>Toplam</b>	<b>578.157.163</b>	<b>463.385.946</b>

Satışların maliyeti	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak - 31 Mart 2023
Satışların maliyeti	143.022.659	1.677.760
Danışmanlık giderleri	13.080.653	116.271.213
Amortisman ve itfa payları giderleri	8.395.069	210.882
Bakım onarım giderleri	967.255	539.433
Vergi ve harç giderleri	19.386.773	6.997.017
Sigorta giderleri	1.915.245	1.698.861
Aidat giderleri	12.071.234	10.076.763
<b>Toplam</b>	<b>198.838.888</b>	<b>137.471.929</b>

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

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak - 31 Mart 2023
Personel giderleri	3.132.644	1.995.799
Stok daire aidat gideri	-	216.122
Reklam giderleri	-	211.442
Danışmanlık giderleri	425.708	-
Diğer	208.961	267.734
<b>Toplam</b>	<b>3.767.313</b>	<b>2.691.097</b>

Genel yönetim giderleri	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak - 31 Mart 2023
Personel giderleri	14.861.690	9.597.090
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	4.238.643	-
Vergi ve harçlar	-	46.048
Ofis giderleri	538.588	643.000
Ulaşım giderleri	-	474.731
Amortisman giderleri	-	184.522
Diğer	3.471.995	943.799
<b>Toplam</b>	<b>23.110.916</b>	<b>11.889.190</b>

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

### 1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak - 31 Mart 2023
Kambiyo karları	39.249.146	50.456.352
Diğer	1.961.509	8.121.482
<b>Toplam</b>	<b>41.210.655</b>	<b>58.577.834</b>

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak - 31 Mart 2023
Kambiyo zararları	23.884.343	5.231.700
<b>Toplam</b>	<b>23.884.343</b>	<b>5.231.700</b>

#### 20. FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

Finansman gelirleri	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak - 31 Mart 2023
Faiz gelirleri	23.062.023	83.058.431
Finansal yatırımlardan elde edilen kazançlar	340.435.141	210.298.223
<b>Toplam</b>	<b>350.675.893</b>	<b>293.356.654</b>

Finansman giderleri	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak - 31 Mart 2023
Kredi kur farkı gideri	23.884.344	14.110.060
Banka kredileri faiz giderleri	156.625.228	47.859.928
<b>Toplam</b>	<b>180.509.572</b>	<b>61.969.988</b>

#### 21. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Bulunmamaktadır.

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

## 1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

### 22. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Mart 2024	
	Alacaklar	Borçlar
	Kısa Vadeli Ticari	Kısa Vadeli Ticari
<b>Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler</b>		
Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	-	73.264.675
Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş.	15.635.819	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	11.262.882	2.628.981
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	34.579.046	18.878
Yeditepe Emlak Yatırımları San. Ve Tic. A.Ş.	-	-
Özak Göktürk Toplu Yapı	-	1.904
Özak Tekstil Konfeksiyon San.ve Tic.A.Ş.	-	18.561
Özak Global Holding A.Ş.	-	5.751.431
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hizmetleri A.Ş.	-	140.712
<b>Toplam</b>	<b>61.477.747</b>	<b>81.825.142</b>

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2023	
	Alacaklar	Borçlar
	Kısa Vadeli Ticari	Kısa Vadeli Ticari
<b>Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler</b>		
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	27.610.455	-
Yeditepe Emlak	13.324	-
ZYL Gayrimenkul	13.324	-
Oro Enerji	13.324	-
Özak Global Holding A.Ş.	-	6.942.823
Özak Tekstil Konf. San. ve Tic. A.Ş.	-	20.137
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	-	12.421.017
Özak Göktürk Toplu Yapı	-	772
Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş.	2.889.758	-
<b>Toplam</b>	<b>30.540.185</b>	<b>19.384.749</b>

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 22. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Mart 2024		
	Hizmet alımları	Kira geliri	Diğer alım
<b>Ana ortak tarafından yönetilen şirketler</b>			
İnt-Er Yapı İnşaat Tur.San.Ve Tic.A	139.986.070	1.336.213	8.825
Akyön Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	262.581	9.064.320	7.971.872
Özak Global Holding A.Ş.	4.031.208	1.389.720	6.124.753
Akyön Özel Güvenlik Ve Koruma Hiz.	252.522	11.100	-
ORO ENERJİ SAN. VE TİC.AŞ.	-	11.100	-
Kübrateks Tekstil San. Ve Dış Tic.	-	13.955	-
Kamer İnşaat Tic. Ve San. A.Ş.	-	21.062	-
Büyükyali Tesis Yönetim A.Ş.	382.825	19.152.373	4.065.714
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	-	85.007.966	-
ZYL Gayrimenkul Yatırımları San. ve Tic. A.Ş.	-	11.100	-
Büyükyali Otel İşletmeciliği A.Ş.	-	11.100	-
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapı Site	-	-	4.275.150
Özak Göktürk Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	45.605
Özak Tekstil Konf. San. Ve Tic. A.Ş	-	10.307.727	60.284
Yeditepe Emlak Yatırımları A.Ş.	-	11.100	-
<b>Toplam</b>	<b>144.915.206</b>	<b>126.348.837</b>	<b>22.552.203</b>

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

#### 22. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Mart 2023	
	Hizmet Satışları	Kira geliri
<b>Ana ortak tarafından yönetilen şirketler</b>		
İnt-Er Yapı İnşaat Tur.San.Ve Tic.A	-	1.413.162
Akyön Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	-	216.095
Özak Global Holding A.Ş.	164.861	1.469.448
Akyön Özel Güvenlik Ve Koruma Hiz.	7.848.902	11.373
Özak Tekstil Konf. San. Ve Tic. A.Ş	20.278	11.241.452
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	-	11.373
Kübrateks Tekstil San. Ve Diş Tic.	-	15.219
Kamer İnşaat Tic. Ve San. A.Ş.	-	21.626
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	-	161.503
Yeditepe Emlak Yatırımları A.Ş.	-	11.373
Oro Enerji San. Ve Tic.Aş.	-	-
Özak Göktürk Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-
ZYL Gayrimenkul Yatırımları San. ve Tic. A.Ş.	80.600	-
Özak Kültür Sanat Eğitim Vakfı	-	-
	<b>8.114.641</b>	<b>14.572.624</b>

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

## 1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

### 22. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönemler içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

Finansman giderleri	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak - 31 Mart 2023
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	1.050.437	3.281.096
<b>Toplam</b>	<b>1.050.437</b>	<b>3.281.096</b>

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

#### a) Sermaye Risk Yönetimi

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

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

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

#### b.) Piyasa riski yönetimi

##### • Kur riski yönetimi

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

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

31 Mart 2024				
(Fonksiyonel para birimi)	TL karşılığı	ABD Doları	İngiliz Sterlini	Avro
Parasal finansal varlıklar	1.153.538.407	22.274.074	-	12.482.250
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>1.153.538.407</b>	<b>22.274.074</b>	<b>-</b>	<b>12.482.250</b>
Ticari olmayan borçlar	(39.395.652)	(1.123.627)	-	(89.617)
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>(39.395.652)</b>	<b>(1.123.627)</b>	<b>-</b>	<b>(89.617)</b>
<b>Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu</b>	<b>1.114.142.755</b>	<b>21.150.447</b>	<b>-</b>	<b>12.392.633</b>



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

## 1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

b.) Piyasa riski yönetimi (devamı)

- Kur riski yönetimi (devamı)

(Fonksiyonel para birimi)	31 Aralık 2023		
	TL karşılığı	ABD Doları	Avro
1-Parasal Finansal Varlıklar	1.737.917.009	32.018.926	17.431.656
<b>2-Toplam varlıklar</b>	<b>1.737.917.009</b>	<b>32.018.926</b>	<b>17.431.656</b>
3-Diğer borçlar	(62.908.118)	(1.724.566)	(119.861)
<b>4-Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>(62.908.118)</b>	<b>(1.724.566)</b>	<b>(119.861)</b>
5-Diğer borçlar	(6.339.071)	(187.144)	-
<b>6-Uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>(6.339.071)</b>	<b>(187.144)</b>	<b>-</b>
<b>7-Toplam yükümlülükler</b>	<b>(69.247.191)</b>	<b>(1.911.711)</b>	<b>(119.861)</b>
<b>8-Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu</b>	<b>1.668.669.818</b>	<b>30.107.216</b>	<b>17.311.795</b>

- Kur riskine duyarlılık

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

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

	31 Mart 2024	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	136.570.128	(136.570.128)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3- ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>136.570.128</b>	<b>(136.570.128)</b>
Avro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	86.258.426	(86.258.426)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>6- Avro net etki (4+5)</b>	<b>86.258.426</b>	<b>(86.258.426)</b>
<b>Toplam (3+6)</b>	<b>222.828.555</b>	<b>(222.828.555)</b>

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

## 1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

- Kur riskine duyarlılık (devamı)

	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	203.962.295	(203.962.295)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3- ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>203.962.295</b>	<b>(203.962.295)</b>
Avro'nun TL karşısında %20 değer kazanç/kayıp halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	129.771.672	(129.771.672)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>6- Avro net etki (4+5)</b>	<b>129.771.672</b>	<b>(129.771.672)</b>
<b>Toplam (3+6)</b>	<b>333.733.968</b>	<b>(333.733.968)</b>

### 25. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

JCR Eurasia Rating, Özak Gaytımekul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ilişkin yürüttüğü kredi derecelendirme süreci sonucunda şirketi "yatırım yapılabilir" kategoride derecelendirerek; Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Notunu "AA+ (Tr)", Kısa Vadeli Ulusal Kurum Kredi Notunu "J1+ (Tr)" olarak, notlara ilişkin görüşleri ise "Stabil" olarak belirlemiştir.

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

## 1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

### EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki Tebliğdeki İlgili düzenleme	31 Mart 2024	31 Aralık 2023	
Para ve sermaye piyasası araçları Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(b)	3.893.967.887	3.752.854.684	
İştirakler	Md. 24 / (a)	38.427.267.593	37.271.657.357	
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	Md. 24 / (b)	394.677.471	394.677.471	
Diğer varlıklar	Md. 23 / (f)	2.604.450.669	3.901.174.108	
<b>Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>Md. 3 / (p)</b>	<b>45.320.363.620</b>	<b>45.320.363.620</b>	
Finansal borçlar	Md. 31	1.992.676.493	2.290.758.384	
Finansal kiralama borçları	Md. 31	-	-	
İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-	
Özkaynaklar	Md. 31	42.193.844.995	40.320.798.666	
Diğer kaynaklar		1.133.842.132	2.708.806.571	
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>Md. 3 / (p)</b>	<b>45.320.363.620</b>	<b>45.320.363.620</b>	
Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2024	31 Aralık 2023	
A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24 / (b)	-	-	
A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md. 24 / (b)	1.110.714.004	656.925.150	
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24 / (d)	769.504.764	785.407.139	
B1. Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24 / (d)	-	-	
B2. Atıl tutulan arsa / araziler	Md. 24 / (c)	-	-	
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24 / (d)	-	-	
C2. İşletmeci şirkete iştirak	Md. 28 / 1(a)	394.677.471	394.677.471	
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	499.615.364	481.612.718	
K. Üzerinde proje geliştirilecek, mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / e	-	-	
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22 / (1)	494.893.788	637.927.916	
Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili düzenleme	31 Mart 2024	31 Aralık 2023	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)	85%	82%	%51 en az
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24 / (b)	9%	9%	%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%	0%	%20 en fazla
6. İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28 / 1(a)	1%	1%	%10 en fazla
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	6%	7%	%500 en fazla
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24 / (b)	2%	1%	%10 en fazla
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22 / (1)	1%	1%	%10 en fazla

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

## 1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

---

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

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

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