

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

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

21 Ağustos 2023

Bu rapor, 2 sayfa “Sınırlı Denetim Raporu” ve 45 sayfa bireysel finansal tablolar ve tamamlayıcı dipnotlarından oluşmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU	1 - 2
ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6 - 45

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

VARLIKLAR	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022
Dönen varlıklar		5.983.168.959	5.256.732.623
Nakit ve nakit benzerleri	4	249.664.921	1.089.044.582
Finansal yatırımlar	11	3.125.077.307	2.059.480.031
Ticari alacaklar		373.426.385	92.579.418
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	23	149.063.541	35.937.211
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	224.362.844	56.642.207
Diğer alacaklar		8.667.215	8.739.039
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	8.667.215	8.739.039
Stoklar	8	968.077.686	899.701.693
Peşin ödenmiş giderler		1.192.284.543	1.041.663.034
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	23	12.877.821	5.446.102
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	1.179.406.722	1.036.216.932
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		3.638.155	1.624.145
Diğer dönen varlıklar	10	62.332.747	63.900.681
Duran varlıklar		22.131.319.348	14.647.035.486
Ticari alacaklar		--	9.678.691
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	--	9.678.691
Finansal yatırımlar	11	312.217.308	439.270.439
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	21.742.898.277	14.128.955.455
Maddi duran varlıklar	13	58.742.654	50.188.314
Maddi olmayan duran varlıklar		16.668.832	17.251.106
- Şerefiye		2.580.730	3.023.139
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar		14.088.102	14.227.967
Diğer duran varlıklar	10	792.277	1.691.481
Toplam varlıklar		28.114.488.307	19.903.768.109

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

KAYNAKLAR	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022
Kısa vadeli yükümlülükler		1.306.653.662	1.201.920.892
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	458.951.463	503.104.979
Ticari borçlar		323.194.577	278.773.151
- İlişkili taraflara ticari borçlar	23	45.049.802	34.402.217
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	278.144.775	244.370.934
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	1.942.707	1.513.987
Diğer borçlar		22.084.838	21.490.131
- İlişkili taraflara diğer borçlar	23	--	--
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	22.084.838	21.490.131
Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler		495.561.848	393.819.929
- Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	9	495.561.848	393.819.929
Kısa vadeli karşılıklar		4.918.229	3.218.715
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	16	1.035.237	789.645
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	3.882.992	2.429.070
Uzun vadeli yükümlülükler		985.312.960	1.061.479.701
Uzun vadeli borçlanmalar	5	935.938.394	1.044.894.383
Diğer borçlar		4.750.437	3.523.945
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	4.750.437	3.523.945
Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler		42.756.569	11.101.702
- Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	9	42.756.569	11.101.702
Uzun vadeli karşılıklar		1.867.560	1.959.671
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	1.867.560	1.959.671
Özkaynaklar		25.822.521.685	17.640.367.516
Ödenmiş sermaye	15	728.000.000	728.000.000
Sermaye avansı	15	728.000.000	--
Paylara ilişkin primler	15	146.712.969	146.712.969
Geri alınmış paylar	15	(3.364.272)	(3.364.272)
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		(119.842.284)	(119.842.284)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		245.365.479	245.365.479
- Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları	15	245.365.479	245.365.479
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		303.216.575	430.269.704
- Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları	15	303.216.575	430.269.704
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		278.545.717	84.829.644
- Yasal yedekler		278.545.717	84.829.644
Geçmiş yıllar karları		15.206.680.203	5.800.484.145
Net dönem karı		8.309.207.298	10.327.912.131
Toplam kaynaklar		28.114.488.307	19.903.768.109

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

	Dipnot referans ları	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak-30 Haziran 2023	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak-30 Haziran 2022	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan-30 Haziran 2023	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan-30 Haziran 2022
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	18	608.853.741	1.554.018.198	340.805.387	717.925.774
Satışların maliyeti	18	(139.625.754)	(705.478.406)	(60.108.935)	(211.105.370)
Brüt kar		469.227.987	848.539.792	280.696.452	506.820.404
Genel yönetim giderleri (-)	19	(39.375.678)	(12.919.475)	(32.495.602)	(7.034.955)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	19	(3.718.500)	(12.038.340)	(2.159.887)	(5.155.233)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	7.000.595.364	26.135.344	6.966.710.667	9.640.607
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(45.595.927)	(26.530.667)	(42.569.619)	(7.250.796)
Esas faaliyet karı		7.381.133.246	823.186.654	7.170.182.011	497.020.027
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		100.960.831	--	53.475.925	--
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		7.482.094.077	823.186.654	7.223.657.936	497.020.027
Finansman gelirleri	21	942.851.676	295.237.511	773.157.775	124.848.595
Finansman giderleri (-)	21	(115.738.455)	(73.856.896)	(79.891.548)	(58.918.363)
Vergi öncesi kar		8.309.207.298	1.044.567.269	7.916.924.163	562.950.259
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)		--	--	--	--
- Dönem vergi gideri		--	--	--	--
- Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri		--	--	--	--
Dönem karının dağılımı		8.309.207.298	1.044.567.269	7.916.924.163	562.950.259
- Ana ortaklık payları		8.309.207.298	1.044.567.269	7.916.924.163	562.950.259
Pay başına kazanç	17	11,414	1,737	10,875	1,189
Diğer kapsamlı gelir:					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar					
Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları		(127.053.129)	--	(127.053.129)	--
Diğer kapsamlı gelir		(127.053.129)	--	(127.053.129)	--
Toplam kapsamlı gelir		8.182.154.169	1.044.567.269	7.789.871.034	562.950.259

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

						Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler				
	Ödenmiş sermaye	Sermaye avansı	Pay ihraç primleri (iskontoları)	Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Geri alınmış paylar	Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Toplam öz kaynaklar
1 Ocak 2022	364.000.000	--	146.712.969	(119.842.284)	(3.364.272)	245.365.479	233.830.795	38.223.330	2.901.673.000	3.309.417.459	7.116.016.476
Transferler	364.000.000	--	--	--	--	--	--	46.606.314	2.898.811.145	(3.309.417.459)	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.044.567.269	1.044.567.269
30 Haziran 2022	728.000.000	--	146.712.969	(119.842.284)	(3.364.272)	245.365.479	233.830.795	84.829.644	5.800.484.145	1.044.567.269	8.160.583.745
1 Ocak 2023	728.000.000	--	146.712.969	(119.842.284)	(3.364.272)	245.365.479	430.269.704	84.829.644	5.800.484.145	10.327.912.131	17.640.367.516
Transferler	--	728.000.000	--	--	--	--	--	193.716.073	9.406.196.058	(10.327.912.131)	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	--	--	--	(127.053.129)	--	--	8.309.207.298	8.182.154.169
30 Haziran 2023	728.000.000	728.000.000	146.712.969	(119.842.284)	(3.364.272)	245.365.479	303.216.575	278.545.717	15.206.680.203	8.309.207.298	25.822.521.685

Ekteki dipnotlar, bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN

ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak-30 Haziran 2023	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak-30 Haziran 2022
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları		(21.905.193)	293.753.428
Dönem net karı		8.309.207.298	1.044.567.269
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(7.621.457.548)	(71.455.484)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	18,19	473.000	574.830
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		2.425.525	1.114.323
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	21	(12.473.232)	39.297.108
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	21	(666.333.148)	(114.182.254)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	12	(6.945.992.103)	--
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	6	--	490.703
Kar / (zarar) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		442.410	1.249.806
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(706.822.811)	(680.403.825)
Ticari alacaklardaki artış / (azalışla) ilgili düzeltmeler		(271.168.276)	(101.355.858)
Stoklardaki artış / (azalışla) ilgili düzeltmeler		(68.375.993)	316.556.643
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış / (azalışla) ilgili düzeltmeler		(547.346.673)	(89.632.291)
Ticari borçlardaki artış / (azalışla) ilgili düzeltmeler		44.421.426	(147.243.230)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		2.249.919	(187.846.041)
Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış/(azalış)		133.396.786	(470.883.048)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(19.073.061)	292.707.960
Vergi iadeleri (ödemeleri)		(2.014.010)	1.314.307
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(818.122)	(268.839)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(581.963.410)	6.357.248
Alınan faiz	21	94.874.785	8.654.766
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklı nakit çıkışları	12	(667.950.720)	--
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	(8.887.475)	(2.703.806)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri		--	406.288
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(235.511.058)	208.860.428
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	208.535.198	300.000.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları (-)	5	(361.644.703)	(43.187.698)
Ödenen faiz	21	(82.401.553)	(47.951.874)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET AZALIŞ / ARTIŞ (A+B+C)		(839.379.661)	508.971.104
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		1.089.044.582	722.936.178
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	4	249.664.921	1.231.907.282

Ekteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Şirket ve Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. (Aktay Turizm) 1 Temmuz 2014 tarihinde birleşme kararı almıştır. Buna istinaden, Aktay Turizm tarafından, tabi olduğu mevzuatlar gereğince birleşme işlemine ön izin almak için T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na başvurulmuş olup; Bakanlığın 9 Eylül 2014 tarihli yazısı ile birleşme işlemine ilişkin izin alınmıştır. Bakanlıktan alınan izinin ardından, 17 Ekim 2014 tarihli yönetim kurulu toplantısında Şirket'in, sermayesine %100 oranında iştirak ettiği Aktay Turizm'i Sermaye Piyasası Mevzuatı, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 155. maddesinin 1.fıkrasının a bendi ve 156. maddesi hükümleri ile Kurumlar Vergisi Kanununun 18,19 ve 20. ilgili diğer maddeleri ile 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği (Birleşme Tebliği) maddeleri uyarınca kolaylaştırılmış usulde birleşme hükümlerine göre bütün aktif ve pasifleriyle birlikte devir alması suretiyle, iki şirketin birleştirilmesine ve birleşmenin 30 Haziran 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 sicinde tescil edilmiş olup, 27 Mart 2015 tarih ve 8788 no.lu T.T.S.G.'de yayınlanmıştır. Şirket ve Aktay Turizm 3 hafta süreyle 27 Mart 2015, 03 Nisan 2015 ve 10 Nisan 2015 tarihli T.T.S.G.'de yayınlanan ilanlar ile alacaklılara çağrı ilanında bulunmuş olup; çağrılar ayrıca www.ozakgyo.com ve www.aktay.com.tr adresli internet sitelerinde yayınlanmıştır.

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 53'tür. (31 Aralık 2022: 52).

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Müşterek faaliyet:

Şirket'in müşterek faaliyetinin detayı aşağıda verilmektedir:

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

Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ihalesi yapılan "Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ile ilgili olarak Özak GYO-Yenigün-Delta-Ziylan Adi Ortaklığı'nın kurulması adına 2 Nisan 2014 tarihinde ortak girişim sözleşmesi imzalanmış ve Şirket söz konusu adi ortaklık işletmesinde %54 pay oranına sahip olmuştur. Delta Proje İnşaat ve Turizm Sanayi Ticaret A.Ş.'nin sahip olduğu %1 hisse 28 Nisan 2014 tarihinde devralındıktan sonra adi ortaklığın adı Özak GYO-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı olarak değişmiştir. "Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ile ilgili prosedürler tamamlanmış olup; Emlak Konut GYO A.Ş. ile Özak GYO-Yenigün-Delta-Ziylan Adi Ortaklığı arasında 9 Nisan 2014 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Şirket, mevcut adi ortaklıktaki payı TFRS 11 "Müşterek Anlaşmalar" standardı kapsamında değerlendirmiş olup Adi Ortaklık bir müşterek faaliyet niteliği taşımaktadır.

6 Kasım 2017 tarihi itibarıyla Özak GYO Yenigün'den %5 hisse devri yaparak mevcut hissesini %60'a çıkartmıştır.

Özkaynağa dayalı finansal araçlara yapılan yatırımlar

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

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

Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (“TFRS”lere) uygunluk beyanı

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

Bireysel finansal tablolar, KGK tarafından 7 Haziran 2019 tarih ve 30794 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi’nde belirlenmiş finansal tablo örnekleri esas alınarak geliştirilen ve KGK tarafından 4 Ekim 2022 tarihinde güncellenen 2022 TFRS Taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

Şirket 30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ilişkin bireysel finansal tablolarını TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem bireysel finansal tablolar yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri içermez ve Şirket’in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık bireysel finansal tablolarıyla birlikte okunması gerekir.

Ara dönem bireysel finansal tabloların onaylanması:

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

Kullanılan Para Birimi

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

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

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

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

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

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

2.3 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

2.4 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un 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.

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

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

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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

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

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

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

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

Değişiklikler aşağıdakileri içermektedir:

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

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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

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

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

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

Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler

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

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

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

2.6 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

2.7 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Borçlanma maliyetleri

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

Dava karşılıkları

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (devamı)

Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer tespitleri

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Binaların gerçeğe uygun değer tespitleri

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

2.8 İşletmenin sürekliliği

İlişikte sunulan finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre düzenlenmiştir.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Bulunmamaktadır.

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Kasa	--	--
Bankadaki nakit	249.664.921	1.088.813.582
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	208.737.638	1.062.240.643
- Vadesiz mevduatlar	40.927.283	26.572.939
Diğer hazır değerler	--	231.000
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	249.664.921	1.089.044.582
Bloke mevduat	--	--
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	249.664.921	1.089.044.582

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

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

Para birimi	Faiz oranı (%)	30 Haziran 2023
Türk Lirası	7,5-40,00	175.162.645
GBP	0,50	32.807.600
Avro	0,50-1,50	414.336
ABD Doları	0,50-1,50	353.057
		208.737.638
Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2022
Türk Lirası	8,50-20,50	843.678.269
Avro	1,25-2,50	178.783.619
ABD Doları	0,10-4,00	39.778.755
		1.062.240.643

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

5. FİNANSAL BORÇLAR

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	458.951.463	503.104.979
Uzun vadeli borçlanmalar	935.938.394	1.044.894.383
	1.394.889.857	1.547.999.362

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

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Banka kredileri	1.394.889.857	1.547.999.362
	1.394.889.857	1.547.999.362

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
1 yıl içerisinde ödenecek	458.951.463	503.104.979
1-2 yıl içerisinde ödenecek	561.563.037	356.868.921
2-5 yıl içerisinde ödenecek	374.375.357	688.025.462
	1.394.889.857	1.547.999.362

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

Finansal borçların döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	Faiz oranı (%)	30 Haziran 2023	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	9,5-19,00	458.951.463	935.938.394
		458.951.463	935.938.394

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2022	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	9,50-18,00	503.104.979	1.044.894.383
		503.104.979	1.044.894.383

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

	2023	2022
1 Ocak	1.547.999.362	446.050.922
Alınan finansal borçlar	208.535.198	300.000.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(361.644.703)	(43.187.698)
30 Haziran	1.394.889.857	702.863.224

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Ticari alacaklar	216.982.044	52.316.736
Alacak senetleri	13.417.525	10.362.196
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(6.036.725)	(6.036.725)
	224.362.844	56.642.207

Şirket'in ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 40 gündür (31 Aralık 2022: 30 gün). Şirket'in diğer ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 30 gündür (31 Aralık 2022: 22 gün).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

a) İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (Devamı)

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

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	30 Haziran 2023	30 Haziran 2022
Açılış bakiyesi	6.036.725	4.385.417
Dönem içinde ayrılan karşılık	--	490.703
Kapanış bakiyesi	6.036.725	4.876.120

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

b) İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar

Kısa vadeli borçlar	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Ticari borçlar	278.144.775	244.370.934
	278.144.775	244.370.934

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

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Vergi dairesinden alacaklar (*)	7.962.271	8.420.001
Verilen depozito ve teminatlar	704.944	319.038
	8.667.215	8.739.039

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

b) İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Alınan depozito ve teminatlar (**)	18.084.070	20.196.467
Ödenecek vergiler (***)	3.972.800	1.277.671
Diğer	27.968	15.993
	22.084.838	21.490.131

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Uzun vadeli diğer borçlar

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Alınan depozito ve teminatlar	4.750.437	3.523.945
	4.750.437	3.523.945

8. STOKLAR

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Tamamlanan proje stokları (*)	895.758.085	10.918.642
Devam eden proje stokları (**)	72.319.601	888.783.051
Kısa vadeli stoklar	968.077.686	899.701.693

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

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

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Verilen sipariş avansları (***)	1.148.742.616	1.021.847.034
Taşeronlara verilen avanslar	27.695.514	12.560.694
Gelecek aylara ait giderler	2.968.592	1.809.204
	1.179.406.722	1.036.216.932

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

Kısa vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Alınan sipariş avansları (**)	389.727.180	298.713.687
Gelecek aylara ait gelirler (*)	105.834.668	95.106.242
	495.561.848	393.819.929

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

(**) 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla avanslarının büyük kısmı ön satışları başlamış olan Göktürk projelerinden ve Büyükyalı Projesi'ndeki hasıllat paylaşımı sözleşmesine göre tahsil edilen tutarın yüklenici payına düşen bedellerden oluşmaktadır.

Uzun vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Gelecek yıllara ait gelirler (***)	42.756.569	11.101.702
	42.756.569	11.101.702

(***) Göktürk projelerinde, faturası kesilmiş, proje devam ettiği için teslim edilmediğinden henüz hasıllata dönmemiş bedellerden oluşmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. DİĞER VARLIKLAR

DİĞER dönen varlıklar	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Devreden Katma Değer Vergisi (“KDV”)	62.332.747	63.900.681
	62.332.747	63.900.681

DİĞER duran varlıklar	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Devreden KDV	792.277	1.691.481
	792.277	1.691.481

11. FİNANSAL YATIRIMLAR

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

Şirket’in finansal yatırımlarının gerçeğe uygun değerleri, kullanılan yöntemleri ve seviyeleri aşağıdaki gibidir:

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

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

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.

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

Finansal Yatırım	Maliyet	Değer Değişimi	Gerçeğe Uygun Makul Değer	30 Haziran 2023
Bono	974.554.245	371.509.422	1.346.063.667	1.346.063.667
Kur Korumalı Mevduat (“KKM”)	414.434.179	330.612.974	745.047.153	745.047.153
Yatırım fonları	174.330.654	375.579.557	549.910.211	549.910.211
Kira sertifikaları	240.679.723	76.028.309	316.708.032	316.708.032
Eurobond	121.800.886	45.547.358	167.348.244	167.348.244
				3.125.077.307

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. FİNANSAL YATIRIMLAR (Devamı)

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2023	3.930.880.805	10.198.074.650	14.128.955.455
Makul değer artışından kaynaklanan kazanç (Not 20)	1.811.453.710	5.134.538.392	6.945.992.102
İlaveler	--	667.950.720	667.950.720
30 Haziran 2023	5.742.334.515	16.000.563.762	21.742.898.277
	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2022	1.567.812.200	4.348.783.221	5.916.595.421
İlaveler	--	--	--
30 Haziran 2022	1.567.812.200	4.348.783.221	5.916.595.421

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

	Kullanılan yöntem	Seviye	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Ela Excellence Resort Otel	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	3	6.491.400.000	4.016.223.202
İkitelli Bina (34 Portall Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	2.900.000.000	1.929.000.000
Bodrum Aktyarlar	Pazar Yaklaşımı	2	2.400.000.000	1.589.264.000
Ataşehir Bina	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	3	2.230.000.000	1.508.000.000
Büyükyalı Ofis ve Ticari Alanlar	Gelir İndirgeme	3	1.288.110.867	1.189.140.448
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	1.265.000.000	900.174.000
Balmumcu Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	950.000.000	667.920.000
Bayrampaşa Bina	Pazar Yaklaşımı	2	949.022.895	655.537.000
Didim Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	909.462.000	641.594.000
Kemer Projesi(*)	Pazar Yaklaşımı	2	877.030.000	--
Göktürk Arsa (201 No'lu Ada)	Pazar Yaklaşımı	2	677.635.000	493.500.000
Bağcılar Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	390.000.000	281.430.805
Demre Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	348.412.515	208.562.000
Göktürk Arsa (198 No'lu Ada)	Pazar Yaklaşımı	2	66.825.000	48.610.000
			21.742.898.277	14.128.955.455

(*) Şirket, Antalya Kemer'de bulunan arazinin 17 Aralık 2068 tarihine kadar üst hakkı satın alma işlemlerini 677.950.720 TL karşılığında 26 Nisan 2023 tarihinde tamamlayıp portföyüne dahil etmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

Şirket, 270.638.590 TL tutarındaki kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralanen yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir (30 Haziran 2022: 106.565.958 TL). Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 38.678.788 TL'dir (30 Haziran 2022: 18.510.694 TL).

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

İkitelli Bina (34 Portall Plaza)

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

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

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

Bayrampaşa Bina (Hayat Tepe)

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)

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

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

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin konumlu olduğu İş İstanbul 34 Projesi Basın Ekspres Caddesi'ne oldukça yakın konumdadır. Değerleme konusu taşınmazlardan bir kısmı değerlendirme tarihi itibarıyla kiracı kullanımındadır. Taşınmazlardaki kiralama oranı yaklaşık %85 mertebelerindedir. Komple binanın aynı malik üzerine kayıtlı olması bağımsız bölümlerin kiralamaları ve kullanımları bakımından avantaj sağlamaktadır. Değerleme konusu taşınmazların yeni bir binada konumlu olmasına rağmen ve bölgedeki ofis alanlarının her geçen gün yeni teknolojik altyapı ve akıllı ofis sistemleri ile donatılıyor olması sebebiyle, birim satış ve kira değerlerinin yeni ofis binalarına kıyasla kısmen daha düşük olabileceği tespit edilmiştir. Söz konusu taşınmazların birim değerleri bulunduğu kat ve cephesine göre değişiklik göstermektedir.

Balmumcu Arsa

Taşınmazın, İstanbul Beşiktaş'ta yer alan 5 adet arsa vasıflı gayrimenkuldür. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 26 Haziran 2023 tarihli değerlendirme raporuna göre, Gayrimenkulün değeri belirlenirken, emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır.

Söz konusu taşınmazların lokasyon açısından oldukça iyi konumda olması, nitelikli proje yapılabilirliği açısından yüz ölçümü ve yapılaşma hakları göz önüne alındığında birim satış değeri 113.789 TL olarak belirlenmiş, bu yöntemle arsanın bütün olarak değeri 950.000.000 TL olarak belirlenmiştir. Taşınmazların konumlandığı bölgede taşınmazlarla benzer lejanda sahip satılık arsa emsali bulunmamaktadır. Bölgede satışa sunulan emsaller; değerlemeye konu taşınmazlar için, konum, imar durumu, fiziksel özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bir bütün halindeki ortalama m² birim pazar değerlerinin 100.000 TL -130.000 TL/m² aralıklarında olduğu saptanmıştır.

Bağcılar Arsa

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

Gayrimenkulün nihai değerinin bulunmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 59.684 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 390.000.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m² fiyatları 55.000 TL -65.000 TL aralığındadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)

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

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

Serik Ela Otel

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

Büyükyalı C Blok

Taşınmaz, İstanbul Zeytinburnu'nda konumlu Büyükyalı Projesi'nde yer alan 8 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bölümler için Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 26 Haziran 2023 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu taşınmazın değeri 401.135.000 TL olarak belirlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın tamamı değerlendirme tarihi itibarıyla kiracı kullanımındadır.

Bodrum Arsa

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Aydın Didim Arsa

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

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

Göktürk Arsa (201 No'lu Ada)

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

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

Göktürk-198 Ada 6 Parsel

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

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

Antalya Demre Arsa

Antalya İli, Demre İlçesi, Zümrütkaaya Mahallesi, Uzguru Mevkii, 194 Ada 338 parselde yer alan 70.698,89 m² arsadır. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 26 Haziran 2023 tarihli değerlendirme raporuna göre, Arsanın değeri belirlenirken, emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır. Söz konusu taşınmazların lokasyon açısından oldukça iyi konumda olması, nitelikli proje yapılabilirliği açısından yüz ölçümü göz önüne alındığında birim satış değeri 8.482 TL olarak belirlenmiş, bu yöntemle arsanın bütün olarak değeri 348.412.515 TL olarak belirlenmiştir. Arsanın konumlandığı bölgede taşınmazlarla benzer lejanda sahip satılık arsa emsali bulunmamaktadır. Bölgede satışa sunulan emsaller; değerlemeye konu taşınmazlar için, konum, imar durumu, fiziksel özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bir bütün halindeki ortalama m² birim pazar değerlerinin 6.611 TL -9.744 TL aralıklarında olduğu saptanmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Kemer Arsası

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

Büyükyalı Ticari Alanlar

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

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	30 Haziran 2023	30 Haziran 2022
1 Ocak		
Maliyet	86.850.429	84.446.601
Birikmiş amortisman	(36.662.115)	(35.666.072)
Net kayıtlı değer	50.188.314	48.780.529
Girişler	8.887.475	2.703.806
Çıkışlar	--	(263.673)
Cari dönem amortismanı	(333.135)	(574.830)
Dönem sonu net kayıtlı değer	58.742.654	50.645.832
30 Haziran		
Maliyet	95.737.904	86.886.734
Birikmiş amortisman	(36.995.250)	(36.240.902)
Net kayıtlı değer	58.742.654	50.645.832

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

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

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

30 Haziran 2023	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL
Teminat mektubu	-	-	418.562.100
			418.562.100
31 Aralık 2022	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL
Teminat mektubu	-	-	417.731.232
			417.731.232

- b. Şirket'in lehine ve aleyhine açılmış ve hali hazırda devam eden 192 adet davası bulunmaktadır. Bu davalar işe iade, taşeronlar ve kiracılar ile olan anlaşmazlıklardan kaynaklı davalardan oluşmaktadır. Şirket aleyhine açılmış ve devam etmekte olan dava tutarları 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla 3.882.992 TL'dir ve 1.453.922 TL karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 3.095.384 TL'dir ve 2.010.884 TL karşılık ayrılmıştır). Şirket yönetimi, karşılık ayrılanlar dışındaki davaların lehte sonuçlanacağını tahmin etmektedir.

	30 Haziran 2023	30 Haziran 2022
Açılış bakiyesi	2.429.070	2.010.884
Dönem gideri, net	1.453.922	-
Kapanış bakiyesi	3.882.992	2.010.884

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş sermaye

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

	(%)	30 Haziran 2023	(%)	31 Aralık 2022
Ahmet Akbalık	47,22	343.752.157	47,22	343.752.156
Ürfi Akbalık	25,97	189.054.078	25,97	189.054.079
BİST'de işlem gören kısım	25,00	182.000.000	25,00	182.000.000
Diğer	1,81	13.193.765	1,81	13.193.765
Nominal sermaye	100,00	728.000.000	100,00	728.000.000

20 Mayıs 2015 tarihinde gerçekleştirilen 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 artırımı sebebiyle ihraç edilecek 93.000.000 TL nominal değerli paylara ilişkin ihraç belgesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23 Haziran 2015 tarih ve 16/809 sayılı kararı ile onaylanmış olup, bedelsiz payların dağıtımına 8 Temmuz 2015 tarihinde başlanmıştır.

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

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

(*) Ana ortaklar tarafından kontrol edilen şirket.

Kayıtlı sermaye tavanı

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

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

Ödenmiş Sermaye

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Sermaye avansı

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

Paylara ilişkin primler

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

Geri alınmış paylar

15 Ocak 2019 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21 Temmuz 2016 ve 25 Temmuz 2016 tarihli Basın Duyuruları ile verilen izine istinaden, pay fiyatının Şirket faaliyetlerinin gerçek performansını yansıtmadığı düşüncesiyle, Özak GYO paylarında başta küçük paydaşlar olmak üzere tüm paydaşların menfaatlerinin korunması ve sağlıklı fiyat oluşumuna katkıda bulunulması amaçları ile azami 2.500.000 adet payın gerekli görülen durumlarda geri alınımının yapılmasına ve bu amaçla 5.500.000 TL tutarına kadar kaynak ayrılmasına karar vermiştir. Bu kapsamda 11-12 Mart 2019 tarihlerinde 2,20-2,32 TL fiyat aralığından, sermayenin %0,6'sına denk gelen toplam 1.500.726 adet payın geri alımı yapılmış olup, işlemlerin toplam tutarı 3.364.272,20 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket 2018 yılı dönem karından, çıkarılmış sermayesinin %45,6'sına denk gelen 114.000.000 TL'nin sermayeye ilave edilmesine, ilave edilen tutar kadar bedelsiz hisse senedinin ortaklara dağıtılmasına karar vermiştir. Bedelsiz sermaye artırımı kapsamında 17 Temmuz 2019 tarihinde geri alınan payların nominal tutarı %45,6 oranında artarak 2.185.057'ye yükselmiştir.

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri

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

Kar dağıtımı

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

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

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

Birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

a. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Personele ödenecek ücretler	1.227.547	1.004.571
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	715.160	509.416
	1.942.707	1.513.987

b. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Kullanılmayan izin yükümlülüğü	1.035.237	789.645
	1.035.237	789.645

c. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Kıdem tazminatı karşılığı	1.867.560	1.959.671
	1.867.560	1.959.671

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

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

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %11,63 enflasyon ve %10,60 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık (% 0,93) olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2022: % 4,31). Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 30 Haziran 2023 tarihinden itibaren geçerli olan 19.982,83 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. PAY BAŞINA KAZANÇ

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

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

	1 Ocak -30 Haziran 2023	1 Ocak -30 Haziran 2022	1 Nisan -30 Haziran 2023	1 Nisan -30 Haziran 2022
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı	728.000.000	601.303.867	728.000.000	473.200.000
Net dönem karı	8.309.207.298	1.044.567.269	7.916.924.163	562.950.259
Pay başına kazanç	11,414	1,737	10,875	1,189

18. HASILAT

Satışlar

	1 Ocak -30 Haziran 2023	1 Ocak -30 Haziran 2022	1 Nisan -30 Haziran 2023	1 Nisan -30 Haziran 2022
Konut ve arsa satışları	341.093.027	1.445.766.967	123.500.706	631.155.523
Kira geliri	268.699.223	106.565.958	217.010.963	85.805.923
Diğer gelirler	1.137.020	2.426.862	360.442	1.207.887
Satış iskontoları (-)	(2.075.529)	(741.589)	(66.724)	(243.559)
	608.853.741	1.554.018.198	340.805.387	717.925.774

Satışların maliyeti

	1 Ocak -30 Haziran 2023	1 Ocak -30 Haziran 2022	1 Nisan -30 Haziran 2023	1 Nisan -30 Haziran 2022
Satılan stok maliyeti	105.213.850	692.582.859	37.956.076	204.103.969
Vergi ve harç giderleri	13.617.683	6.685.989	9.570.217	4.672.413
Aidat giderleri	10.656.332	2.377.625	5.300.711	103.858
İşletme malzeme giderleri	5.011.435	82.523	5.011.435	50.086
Sigorta giderleri	1.906.419	901.158	923.703	451.343
Danışmanlık giderleri	1.851.240	982.841	880.730	518.812
Bakım onarım giderleri	633.308	1.344.310	321.270	813.152
Amortisman ve itfa payları giderleri	237.369	430.621	115.383	301.740
Diğer	498.118	90.480	29.410	89.997
	139.625.754	705.478.406	60.108.935	211.105.370

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri

	1 Ocak -30 Haziran 2023	1 Ocak -30 Haziran 2022	1 Nisan -30 Haziran 2023	1 Nisan -30 Haziran 2022
Personel giderleri	1.858.703	242.772	627.979	78.620
Stok daire aidat giderleri	1.636.630	4.464.847	1.511.613	3.339.544
Reklam giderleri	128.026	6.286.254	5.716	1.176.788
Ofis giderleri	95.141	359.680	14.579	231.240
Vergi ve harçlar	--	256.650	--	97.788
Danışmanlık giderleri	--	192.432	--	65.967
Amortisman giderleri	--	63.802	--	31.702
Diğer	--	171.903	--	133.584
	3.718.500	12.038.340	2.159.887	5.155.233

Genel yönetim giderleri

	1 Ocak -30 Haziran 2023	1 Ocak -30 Haziran 2022	1 Nisan -30 Haziran 2023	1 Nisan -30 Haziran 2022
Personel giderleri	30.867.183	5.750.247	25.315.689	3.212.489
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	3.659.126	2.907.615	3.659.126	1.567.685
Ulaşım giderleri	848.778	474.493	574.167	257.723
Ofis giderleri	642.543	898.118	270.596	430.699
Amortisman giderleri	237.369	80.407	27.032	30.448
Vergi ve harçlar	72.479	1.218.630	45.842	836.428
Diğer	3.048.200	1.589.965	2.603.150	699.483
	39.375.678	12.919.475	32.495.602	7.034.955

20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler

	1 Ocak -30 Haziran 2023	1 Ocak -30 Haziran 2022	1 Nisan -30 Haziran 2023	1 Nisan -30 Haziran 2022
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artışları(Not 12)	6.945.992.103	--	6.945.992.103	--
Kambiyo karları	40.471.841	19.824.124	10.526.596	5.388.921
Konusu kalmayan karşılıklar	179.403	--	179.403	--
Diğer	13.952.017	6.311.220	10.012.565	4.251.686
	7.000.595.364	26.135.344	6.966.710.667	9.640.607

Esas faaliyetlerden diğer giderler

	1 Ocak -30 Haziran 2023	1 Ocak -30 Haziran 2022	1 Nisan -30 Haziran 2023	1 Nisan -30 Haziran 2022
Kambiyo zararları	43.694.702	25.592.822	40.668.394	6.558.104
Karşılık giderleri	1.633.325	490.703	1.633.325	245.885
Reeskont faiz giderleri	--	386.807	--	386.807
Diğer	267.900	60.335	267.900	60.000
	45.595.927	26.530.667	42.569.619	7.250.796

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

21. FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

Finansman gelirleri

	1 Ocak -30 Haziran 2023	1 Ocak -30 Haziran 2022	1 Nisan -30 Haziran 2023	1 Nisan -30 Haziran 2022
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer kazançları	666.333.150	123.703.196	666.333.150	25.125.731
Kur farkı gelirleri	181.643.741	162.879.549	59.995.483	95.873.938
Faiz gelirleri	94.874.785	8.654.766	46.829.142	3.848.926
	942.851.676	295.237.511	773.157.775	124.848.595

Finansman giderleri

	1 Ocak -30 Haziran 2023	1 Ocak -30 Haziran 2022	1 Nisan -30 Haziran 2023	1 Nisan -30 Haziran 2022
Faiz giderleri	82.401.553	47.951.874	54.716.694	35.136.583
Kur farkı giderleri	33.336.902	25.520.812	25.174.854	23.781.780
Diğer	--	384.210	--	--
	115.738.455	73.856.896	79.891.548	58.918.363

22. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Bulunmamaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	30 Haziran 2023					
	<u>Varlıklar</u>		<u>Yükümlülükler</u>			
	Kısa vadeli ticari	Peşin ödenmiş giderler	Ticari Borçlar	<u>Kısa vadeli</u> Diğer Borçlar	<u>Uzun vadeli</u> Ticari borçlar	Diğer borçlar
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler						
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	128.423.573	12.877.821	--	--	--	--
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	20.533.065	--	5.056.439	--	--	--
Özak Global Holding A.Ş.	40.229	--	2.265.590	--	--	--
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	24.685	--	11.607.504	--	--	--
Kamer İnşaat Tic. Ve San. A.Ş.	12.229	--	--	--	--	--
Özak Tekstil Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	11.137	--	22.274.314	--	--	--
Kübrateks Tekstil San.Ve Dış Tic.A.Ş.	10.658	--	--	--	--	--
Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş.	7.965	--	3.515.440	--	--	--
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. A.Ş.	--	--	330.515	--	--	--
	149.063.541	12.877.821	45.049.802	--	--	--

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Ocak - 30 Haziran 2023						
	Hizmet alımları	Hizmet Satışları	Faiz giderleri	Sabit kıymet Alımı	Sabit kıymet Satımı	Kira geliri	Diğer alım
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler							
İnt-Er Yapı İnşaat Tur.San.Ve Tic.A	111.089.792	20.920	--	--	--	1.677.390	--
Akyön Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	13.910.276	--	--	--	--	375.300	--
Özak Global Holding A.Ş.	12.502.226	--	--	--	--	1.744.200	--
Akyön Özel Güvenlik Ve Koruma Hiz.	211.022	7.540.877	--	--	--	15.750	--
Özak Tekstil Konf. San. Ve Tic. A.Ş	41.410	--	--	--	--	13.343.337	--
Kübrateks Tekstil San. Ve Diş Tic.	--	--	--	--	--	18.065	--
Kamer İnşaat Tic. Ve San. A.Ş.	--	--	--	--	--	25.670	--
Büyükyali Tesis Yönetim A.Ş.	--	25.561.468	--	--	--	13.500	--
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	--	8.526.634	--	--	--	191.700	--
ZYL Gayrimenkul Yatırımları San. ve Tic. A.Ş.	--	47.835	--	--	--	--	--
Büyükyali Otel İşletmeciliği A.Ş.	--	--	--	--	--	13.500	--
	137.754.726	41.697.734	--	--	--	17.418.412	--

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Nisan - 30 Haziran 2023						
	Hizmet alımları	Hizmet Satışları	Faiz giderleri	Sabit kıymet Alımı	Sabit kıymet Satımı	Kira geliri	Diğer alım
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler							
İnt-Er Yapı İnşaat Tur.San.Ve Tic.A	111.089.792	20.920	--	--	--	838.695	--
Akyön Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	13.910.276	--	--	--	--	247.050	--
Özak Global Holding A.Ş.	12.502.226	--	--	--	--	872.100	--
Akyön Özel Güvenlik Ve Koruma Hiz.	211.022	2.882.647	--	--	--	9.000	--
Özak Tekstil Konf. San. Ve Tic. A.Ş	41.410	--	--	--	--	6.671.669	--
Kübrateks Tekstil San. Ve Dış Tic.	--	--	--	--	--	9.033	--
Kamer İnşaat Tic. Ve San. A.Ş.	--	--	--	--	--	12.836	--
Büyükaly Tesis Yönetim A.Ş.	--	25.561.468	--	--	--	6.750	--
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	--	8.526.634	--	--	--	95.850	--
Büyükaly Otel İşletmeciliği A.Ş.	--	--	--	--	--	6.750	--
	137.754.726	36.991.669				8.769.733	

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Ocak - 30 Haziran 2022						
	Hizmet alımları	Hizmet Satışları	Faiz giderleri	Sabit kıymet Alımı	Sabit kıymet Satımı	Kira geliri	Diğer alım
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler							
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	58.204.670	-	-	-	-	327.300	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	3.285.458	-	-	-	-	247.815	-
Özak Global Holding A.Ş.	2.901.237	117.061	-	-	-	900.614	-
Özak Tekstil Konfeksiyon San. Ve Tic. A.Ş.	1.824.412	1.812.344	-	-	-	7.895.467	-
Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.	644.880	-	-	-	-	-	-
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	165.710	-	-	-	-	63.559.796	-
Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş.	24.529	-	-	-	-	7.193	-
Aktay Gayrimenkul Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	-	-	7.193	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. A.Ş.	-	-	-	-	-	7.193	-
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	-	-	-	-	-	7.193	-
Elif Emlak Yatırımları San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	7.193	-
Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.	-	-	-	-	-	14.222	-
Kübrateks Tekstil Sanayi ve Dış Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	9.015	-
Oro Enerji San ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	7.193	-
Özak Enerji San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	7.193	-
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapı Site Yönetimi	-	350.913	-	-	-	-	-
Yeditepe Emlak Yatırımlar A.Ş.	-	-	-	-	-	7.193	-
ZYL Gayrimenkul Yatırımlar San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	7.193	-
	67.050.896	2.280.318	-	-	-	73.018.966	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	<u>1 Nisan - 30 Haziran 2022</u>						
	Hizmet alımları	Hizmet Satışları	Faiz giderleri	Sabit kıymet Alımı	Sabit kıymet Satımı	Kira geliri	Diğer alım
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler							
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	14.478.017	-	-	-	-	154.124	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	1.536.163	-	-	-	-	183.074	-
Özak Global Holding A.Ş.	1.387.383	117.061	-	-	-	450.307	-
Özak Tekstil Konfeksiyon San. Ve Tic. A.Ş.	1.819.120	1.812.344	-	-	-	3.947.734	-
Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.	644.88	-	-	-	-	-	-
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	165.71	-	-	-	-	63.508.723	-
Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş.	24.529	-	-	-	-	7.193	-
Aktay Gayrimenkul Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	-	-	3.596	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. A.Ş.	-	-	-	-	-	3.596	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. LTD. ŞTİ	-	-	-	-	-	-	-
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	-	-	-	-	-	3.596	-
Elif Emlak Yatırımları San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	3.596	-
Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.	-	-	-	-	-	7.625	-
Kübrateks Tekstil Sanayi ve Dış Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	4.508	-
Oro Enerji San ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	7.193	-
Özak Enerji San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	3.596	-
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapı Site Yönetimi	-	350.913	-	-	-	-	-
Yeditepe Emlak Yatırımlar A.Ş.	-	-	-	-	-	3.596	-
ZYL Gayrimenkul Yatırımlar San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	3.596	-
	20.055.802	2.280.318	-	-	-	68.295.653	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönemler içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

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

24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye Risk Yönetimi

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

Şirket'in sermaye yapısı 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) Finansal Risk Faktörleri

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b.2) Piyasa riski yönetimi

b.2.1) Kur riski yönetimi

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

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

	30 Haziran 2023			
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	İngiliz Sterlini	Avro
Parasal finansal varlıklar	1.015.783.566	27.592.713	1.000.000	9.605.974
Toplam varlıklar	1.015.783.566	27.592.713	1.000.000	9.605.974
Parasal finansal yükümlülük	(20.739.128)	(554.600)	-	(227.947)
Toplam yükümlülükler	(20.739.128)	(554.600)	-	(227.947)
Net yabancı para varlık /yükümlülük pozisyonu	995.044.438	27.038.113	1.000.000	9.378.026

	31 Aralık 2022			
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	İngiliz Sterlini	Avro
Parasal finansal varlıklar	714.398.141	28.511.340	-	9.093.828
Toplam varlıklar	714.398.141	28.511.340	-	9.093.828
Parasal finansal yükümlülük	(13.604.593)	(55.100)	-	(630.769)
Toplam yükümlülükler	(13.604.593)	(55.100)	-	(630.769)
Net yabancı para varlık /yükümlülük pozisyonu	700.793.548	28.456.240	-	8.463.059

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b.2.2) Kur riskine duyarlılık

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

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

	30 Haziran 2023	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	139.641.579	(139.641.579)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	139.641.579	(139.641.579)
Avro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	52.805.789	(52.805.789)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
6- Avro net etki (4+5)	52.805.789	(52.805.789)
İngiliz Sterlini TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
7- İngiliz Sterlini net varlık / yükümlülüğü	6.561.520	(6.561.520)
8- İngiliz Sterlini riskinden korunan kısım (-)	--	--
9- İngiliz Sterlini net etki (7+8)	6.561.520	(6.561.520)
Toplam (3+6+9)	199.008.888	(199.008.888)

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

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

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

Şirketin portföyünde yer alan İstanbul İli Beşiktaş İlçesi Balmumcu Mevkiinde bulunan arsaya yapımı planlanan konut projesi için 10.08.2023 tarihinde Yapı Ruhsatı alınmıştır

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	3.374.742.228	3.148.524.613
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	22.710.975.963	15.028.657.148
İştirakler	Md. 24 / (b)	312.217.308	439.270.439
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	--	--
Diğer varlıklar		1.716.552.808	1.287.315.909
Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3 / (p)	28.114.488.307	19.903.768.109
Finansal borçlar	Md. 31	1.394.889.857	1.547.999.362
İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	--	--
Özkaynaklar	Md. 31	25.822.521.685	17.640.367.516
Diğer kaynaklar		897.076.765	715.401.231
Toplam kaynaklar	Md. 3 / (p)	28.114.488.307	19.903.768.109

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tabloana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24 / (b)	--	--
Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md. 24 / (b)	208.737.638	243.518.568
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24 / (d)	718.432.661	469.383.180
B1. Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24 / (d)	--	--
B2. Atıl tutulan arsa / araziler	Md. 24 / (c)	418.156.200	949.350.805
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24 / (d)	--	--
C2. İşletmeciler şirkete iştirak	Md. 28 / 1(a)	312.217.308	439.270.439
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	149.589.927	417.731.232
K. Üzerinde proje geliştirilecek, Mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / e	--	--
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22 / (1)	569.369.651	295.183.531

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022	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 Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar Dayalı	Md. 24 / (a), (b)	81%	76%	%51 en az
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24 / (b)	13%	18%	%49 en fazla
4. Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası	Md. 24 / (d)	3%	2%	%49 en fazla
5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24 / (c)	1%	5%	%20 en fazla
6. İşletmeciler Şirkete İştirak	Md. 28 / 1(a)	1%	2%	%10 en fazla
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	6%	11%	%500 en fazla
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat /Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (*)	Md. 24 / (b)	1%	1%	%10 en fazla
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22 / (1)	2%	1%	%10 en fazla

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

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

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

.....