

# ÔZAKGYO

2023 Faaliyet Raporu

YENİ HEDEFLERE DOĞRU  
YENİ BÜYÜME DÖNEMİ

GELECEK  
AJANDASI

## DAHA HIZLI, DAHA GÜÇLÜ ADIMLAR

**38,2**  
MİLYAR TL  
**AKTİF  
BÜYÜKLÜK**

Üstün kalite anlayışımız ve bugüne kadar hayata geçirdiğimiz tüm projelerde verdiğimiz sözlerden çok daha fazlasını zamanından önce yerine getirerek büyümemizi sürdürüyoruz. Gayrimenkul sektörüne farklı bir bakış açısı kazandırarak aktif büyüklüğümüzü yükseltirken beklenenden daha önce en büyük beş GYO'dan biri olmayı başardık.

Tüm paydaşlarımızla şeffaflık, dürüstlük ve güven üzerine inşa ettiğimiz ilişkilerimizle yeni bir yüzyıla giriyor, yeni ve büyük hedeflere ilerliyoruz. Dengeli ve çeşitliliğe sahip portföyümüzle ilerlememizi kesintisiz şekilde sürdürüyoruz. Doğru stratejilerle daha başarılı geleceği bugünden şekillendiriyoruz.

## TİCARİ ÜNİTELERDE KİRALA-YAP MODELİ

**27**  
MİLYAR TL  
GAYRİMENKUL  
PORTFÖY  
DEĞERİ

Dünyadaki trendleri, ekonomik koşulları, beklentileri iyi tahlil ediyor; her gün değişen şartlara göre doğru pozisyonlar alıyoruz. Bu çerçevede "Yap-Kirala" modelinden "Kirala-Yap" dönemine geçiş planı kurguluyoruz. Özellikle lojistik sektöründe uzun vadeli müşterisi hazır, yeni ticari üniteler yapmayı hedefliyoruz. Örneğin, 30'dan fazla ülkede hizmet veren uluslararası perakende şirketi olan Metro, kiracı markalarımızdan biri. İnşaat, turizm, bina yönetimi konularını yeniden tasarlayarak sürdürülebilir bir iş modeline geçiş yapıyoruz.



## HİKAYESİ OLAN PROJELER, İYİ YAŞAMLAR

Yaptığımız tüm projelerde hayata, şehre, ekonomiye ve bilançomuza fayda sağlamayı hedefliyoruz. Sadece konutta değil tüm sektörlerde özellikle yeni nesil ve sürdürülebilir olanı tercih ediyoruz. Hikayesi olan projeler üretiyoruz. Örneğin Büyükyalı'da kültür sanattan eğlenceye, gastronomiden eğitime kadar içinde hayata dair her şeyi barındıran, yeni bir sahil kasabasını İstanbul'a armağan ettik.



## LÜKS KONUTTA FARK YARATMAYA DEVAM

Kurulduğumuz günden bu yana riskler ve tehditler hep oldu. Biz riskleri fırsata dönüştürmeye ve durgunlaşan konut piyasasında fark yaratmaya odaklandık. Doku ve doğasıyla fark yaratan Özak Göktürk ve Özak Doa Göktürk projelerimizi tamamladık, teslim ettik ve Özak Duyu Göktürk projemize adım atma hazırlığındayız. Devam eden Özak Palas Balmumcu, Özak Halkalı ve Özak Dragos projelerimizle ise hem portföyümüzün farkını ve iddiasını kanıtlıyor hem de müşterilerimize ayrıcalıklı yaşamlar sunmaya devam ediyoruz.



## ŞEHİR TURİZMİNDE ÖZAK YAKLAŞIMI

19. yüzyıl mimarisinden izler taşıyan ve tarihi atmosferiyle ziyaretçilerini büyüleyen Fişekhane ile şehir turizmine yeni bir boyut kazandırıyoruz. Gastronomi, kültür sanat ve eğlence standartları ve sokakla bütünleşik anlayışıyla Fişekhane, şehrin en önemli cazibe merkezlerinin arasında yer alıyor.



# ELA EXCELLENCE İLE TATİL TURİZMİNDE YENİ DÖNEM

**ELA**  
EXCELLENCE  
RESORT BELEK

Sektöre örnek olacak özgün fikirlerle tatil turizminde katma değer yaratmaya devam ediyoruz. Ela markamızda önemli yatırımlar ve yenilikçi fikirlerimizi taşıyan değişimler gerçekleştirdik. Belek'ten sonra Kemer, Didim ve Bodrum lokasyonlarında yapacağımız yeni yatırımlarla Ela Excellence markamızı Akdeniz'den sonra Ege'yle de buluşturacağız.

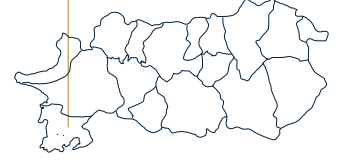
**Antalya**

**Antalya**  
Demre Arsası  
**Antalya**  
Ela Excellence Resort Hotel, Belek



**Aydın**

**Aydın**  
Didim



**Muğla**

**Muğla**  
Bodrum



## ÖDÜLLERLE TAÇLANAN SÜRDÜRÜLEBİLİR BAŞARILAR

Kuruluşumuzdan itibaren sektörümüzde değer yaratacak uygulamalar hayata geçiriyoruz. Örneğin, Ela markamızın çatısı altında, başta yenilenebilir enerji yatırımları olmak üzere, gerçekleştirdiğimiz iyileştirmeler ve doğa dostu uygulamalar ile gücümüze güç katıyoruz. Yatırım ve iyileştirmelerimizin ışığında, dünya turizm sektörünün en prestijli ödüllerinden Starway World Best Hotels Awards'ta "En İyi Otel" kategorisinde birinci olmanın yanı sıra "Çocuk Dostu Otel" ve "Çevre Dostu Otel" kategorilerinde de ilk beşte yer alarak başarılarımızı taçlandırdık.





## YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI

Esnek iş modelimiz sayesinde riskleri minimize ederken kâr getirici projelere odaklanıyor, Türkiye'nin en büyük GYO'su olma hedefimizle başarı yolculuğumuzu sürdürüyoruz.

**38,2**  
MİLYAR TL

**AKTİF  
BÜYÜKLÜK**

2023 yılında dünya ekonomisine yön veren en önemli etkenler uluslararası çatışmalar ve yüksek enflasyon oldu. Rusya-Ukrayna Savaşı'nın yanı sıra Orta Doğu'da başlayan İsrail-Filistin çatışması, ekonomi üzerindeki olumsuz baskıyı artırdı. Yılın ikinci yarısından itibaren ise Fed ve Avrupa Merkez Bankası tarafından alınan önlemlerle enflasyon düşüş eğilimine girdi ve dünya, yılı ihtiyatlı bir iyimserlik havasında tamamladı.

Türkiye, 6 Şubat'ta Kahramanmaraş merkezli depremlerle sarsıldı. Depremin getirdiği maliyet ve yüksek enflasyon ortamı makroekonomik verilerdeki toparlanma beklentilerini ötelese de yılın ikinci yarısında ekonomi yönetimindeki değişim ekonomiye duyulan güveni artırdı.

### Gayrimenkul sektöründe belirsizlik hâkim oldu

2023 yılında dünya ekonomisindeki yavaşlama, artan enflasyon ve merkez bankalarının enflasyonla mücadele amacıyla faizleri yukarı çekmesi gayrimenkul sektöründe maliyetleri artırmış, sektörde belirsizliğe yol açmıştır. Dünya genelinde yatırımcıların beklemeyle geçmesiyle yatırım hacmi rekor seviyede

düşmüştür. Aynı şekilde 2023'te ofis ve ticari gayrimenkul yatırımlarında da daralma yaşanmıştır. Bu gelişmelerin etkisiyle dünya gayrimenkul sektöründeki büyüme %1,9'la sınırlı kalarak 498,60 trilyon ABD doları olmuştur.

Türkiye'de inşaat sektörü 2023 yılına küresel salgının etkisinden henüz kurtulamadan ve 2022 yılında başlayan Rusya-Ukrayna savaşının gölgesinde, yüksek girdi maliyetleri ve emtia sorunları ile girmiştir.

Türkiye'nin mevcut üretim yapısı içinde önem taşıyan inşaat sektörü, 2023 yılını %6,8 büyüme oranı ile tamamlamıştır. Sektörün GSYH içinden aldığı pay 2023 yılında %5,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki büyüme, önceki yılların gerisinde kalmıştır.

Özak GYO bu olumsuz koşullara rağmen, birbirini destekleyen farklı segmentlere yaptığı yatırımlarla başarılı bir yılı daha geride bırakmıştır. Bu esnek iş modeli sayesinde riskleri minimize ederken kâr getirici projelere odaklanan Şirketimiz, başarı yolculuğunu sürdürmüştür.



Ahmet Akbalık  
Yönetim Kurulu Başkanı

## YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI

Özak GYO olarak, üstün kalite anlayışımız ile gayrimenkul sektörüne öncülük ediyoruz.

**35**  
MİLYAR TL  
NET AKTİF  
DEĞERİMİZ

2023 sonu itibarıyla toplam aktif büyüklüğümüz 38,2 milyar TL'ye ulaştı, gayrimenkul portföy değerimiz 27 milyar TL'ye yükseldi ve yılı 2,9 milyar TL net kâr ile kapattık.

### Yaşam alanları değil, yaşam biçimleri geliştiriyoruz

Özak GYO olarak müşteri odaklı bir anlayışla hayata geçirdiğimiz projelerde sadece yaşam alanları değil yeni yaşam biçimleri geliştiriyor ve üstün kalite anlayışımız ile gayrimenkul sektörüne öncülük ediyoruz.

Trend belirleyen farklı tasarımlarla gayrimenkul sektöründe söz ettiren duruşumuz ve ortaya koyduğumuz misyonla olaylara herkesten farklı bakan bir yapıya sahibiz. Bu yapımız, bakışımız ve iş yapma biçimimiz bizi sektördeki rakiplerimizden ayırıyor.

Tüm projelerimizde, verdiğimiz sözlerden çok daha fazlasını zamanından önce yerine getirdik ve sektörün referans aldığı işlere imza attık. Yaptığımız tüm projelerde; hayata, şehre, ekonomiye ve bilançomuza fayda sağlamayı hedefliyoruz. Sadece konutta değil tüm sektörlerde özellikle yeni nesil ve sürdürülebilir olanı tercih ediyoruz. Bulunduğu bölgenin değerini ve hayat kalitesini artıran, hikâyesi olan projeler üretiyoruz. Örneğin Büyükyalı'da kültür sanattan

eğlenceye, gastronomiden eğitime kadar içinde hayata dair her şeyi barındıran, yeni bir sahil semtini İstanbul'a armağan ettik.

Büyükyalı, sadece bir konut projesi değil gelecek nesillere bırakılacak turistik destinasyona dönüştü. 200 yıllık tarihi geçmiş ile Fabrika-i Hümayun Fişekhane, kahverengi tabela ile İstanbul'un "tarihi ve gezilecek mekânları" listesinde yerini aldı. Kapalı bir site olarak değil, bir deniz semti olarak kurguladığımız Büyükyalı'da yaptığımız Fişekhane'de 9 milyon ziyaretçi ağırladık.

### Dört yılda 3.000 konut inşa edeceğiz

Özak GYO artık sektörde kaliteyi, müşteri memnuniyetini ve proje yaptığı bölgelerin ahengini bozmadan yükselttiği yaşam standardı ile rakiplerinden ayrılan bir marka haline geldi.

Özak GYO olarak, 2023 yılı için belirlediğimiz hedeflerin hepsine fazlasıyla ulaştık. Özak GYO'nun trend belirleyici, sadece inşaat yapmaktan ibaret olmayan, yaşam tarzı, bulunduğu bölgeyle uyumlu ve bölgenin ahengini yükselten yaklaşımı, Büyükyalı'dan sonra Özak Göktürk ile de gerçekleşti. Pazar küçülmesine rağmen kısa sürede tüm üniteler satıldı. Özak Göktürk ile gelen potansiyeli görerek Özak Doa Projesi'ni başlattık. Orada da yaşam başladı.

### ÖZAK GYO OLARAK, 2023 YILI İÇİN BELİRLEDİĞİMİZ HEDEFLERİN HEPSİNE FAZLASIYLA ULAŞTIK.

Kısa bir süre sonra da bölgedeki üçüncü projemiz olan Özak Duyu projemizin duyurusunu yapacağız. İstanbul Havalimanı'na yakınlığı ile İstanbul'un en değerli bölgelerinden birinde yer alacak olan proje; nefes aldırان geniş peyzaj alanları, az katlı yapısı, açık balkonlu daireleri, hem bahçe katları hem de bahçeli terasları ile şehir yaşamını keyifli bir hale getirerek fark yaratacak.

2023 yılının son çeyreğinde şehirde yaşamının kolaylıklarını bünyesinde toplayan Hayat City Mahmutbey projemizi satışa açtık.

2024 yılında satışa çıkacak olan İstanbul Halkalı'da Emlak Konut ortaklığı ile yapılacak proje, TEM Otoyolu bağlantısına sadece 900 metre uzaklıkta olmasının yanı sıra mevcut ve planlanan yedi ana ulaşım hattının keşişim noktasındaki konumuyla bölgeye değer katan öncelikli tercihlerden biri haline gelecek.

Eş zamanlı ilerleyen diğer projemiz ise Maltepe semtinde yer alan Özak Dragos Projesi olacak. Anadolu yakasının hızla değerlendirilen bölgesinde, adalar manzarası ve şehir hayatının tam kalbinde yer alacak konumuyla öne çıkacak. Bir diğer projemiz, Beşiktaş/Balmumcu'daki Özak Palas Projesi. Özak Palas Balmumcu, kesintisiz Boğaz manzarasının yanı sıra, zamansız mimari anlayışı, iç mimarideki detaylarıyla İstanbul'un yeni klasiği olacak nitelikte. Boğaziçi Köprüsü'ne, E-5 otoyoluna ve sahil yoluna yakınlığıyla sektörde büyük ses getirecek. Son olarak Topkapı'da yeni aldığımız arsada da çalışmalara başladık.

Dört yıllık projeksiyonda tüm bu projeleri tamamlamayı, toplamda 3.000 konut yapmayı planlıyoruz.

### "Kırala-Yap" modeliyle daha çok yatırım yapacağız

Önem verdiğimiz bir diğer hedef ise kira getiren gayrimenkullerimizi daha verimli bir şekilde işleterek daha yüksek ve istikrarlı getiriye sahip bir yapıya kavuşturmak.

Dünyadaki trendleri, ekonomik koşulları, beklentileri iyi analiz ediyor, her gün değişen şartlara göre doğru pozisyonlar alıyoruz. Bu çerçevede örneğin "Yap-Kırala" modelinden daha çok "Kırala-Yap" dönemine geçiş planı kurguluyoruz.

Kırala-Yap modelinde geliştirilecek ticari ünite için önce kiralama yapacak şirket ile uzun vadeli bir kiralama sözleşmesi imzalanıyor ve bunun ardından o ticari ünite inşa edilerek kiracısına teslim ediliyor. Örneğin bir şirket lojistik üssüne ihtiyaç duyduğunda, o şirketle bir kiralama anlaşması yapıyor ve ardından lojistik üssünü söz verdiğimiz süre içerisinde eksiksiz bir şekilde teslim ediyoruz. Böylece kiracısı hazır ticari ünitelerin inşa edildiği, kaynakların çok daha verimli bir şekilde kullanıldığı, sürdürülebilir büyümemize büyük katkı yapacak bir modeli hayata geçirmiş oluyoruz. Bu modeli ilk defa 12 yıl önce Metro Türkiye ile başarılı bir şekilde hayata geçirdik.

### Kemer, Bodrum ve Didim projeleriyle Turizm'de büyüyoruz

Turizm sektöründe Özak GYO'nun ilk yatırımı olan Ela Excellence, 29 ülkedeki 6.249 otelden toplanan müşteri memnuniyeti anketlerinin istatistiksel analiziyle dünyanın en iyi otellerini belirleyen Starway World Best Hotels Awards 2023'te "En İyi Otel" kategorisinde birincilik ödülünün yanında "Çocuk Dostu Otel" ve "Çevre Dostu Otel" kategorilerinde de dünyanın en iyi ilk beş oteli listesine girerek göğsümüzü kabarttı.

## YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI

Önümüzdeki dönemde Ela Excellence'ı ulusal ve uluslararası alanda tanınmış bir zincir otel markası yapmayı hedefliyoruz.

**2,9**  
MİLYAR TL  
**NET KÂR**

Ela Excellence'la elde ettiğimiz başarıyı daha ileri noktalara taşımak, turizmde büyük atılımlar yapmak için kolları sıvadık. Ela Excellence markasından aldığımız tecrübe ve güç ile turizmde yatırımlarımızı büyütüyoruz.

Kemer'de 400 dönümlük eski Clup Med arazisi üzerine, bölgenin doğal dokusunu koruyarak sektöre yeni bir bakış açısı getirecek turizm projesine başladık. Sadece Türkiye'nin değil dünyanın sayılı sahil tatili bölgelerinden Kemer'in kıymetine inandığımız için ikinci arazi yatırımını da planlarımız arasına aldık. Bodrum'un en güzel yarımadası olan Akyarlar'da 345 dönümde, Didim Altinkum'daki 163 dönümde ve Demre'de 70 dönümlük arsada turizm proje çalışmalarına başladık. Mevcut yatırımlarla toplam yatak kapasitemiz 6.000'in üzerine ulaşacak.

Hayata geçireceğimiz her proje kendi içinde farklı konseptler barındırıyor olacak. Her bölgenin kendi dinamikleri, coğrafi özellikleri ve kitlelerine göre, aile veya spor, eğlence gibi farklı temalar ile yatırımlarımızı çeşitlendireceğiz. Ela Excellence markası çatısı altında, konaklama hizmetlerinin yanı sıra SPA, gastronomi, spor ve eğlence gibi birçok farklı alanda da hizmet vereceğiz.

Ela Excellence olarak, sürdürülebilir turizm uygulamalarını benimsedik. Yenilenebilir enerji kullanılan çevreci sistemler kurduk ve kurmaya devam edeceğiz. Yeni tüm projelerimizde önceliğimiz sürdürülebilirlik prensiplerini devam ettirmek ve çevreci sistemler kurmaya devam etmek olacak.

### Portföy yapımızı çeşitlendiriyor, gelirlerimizi güvenli ve sürdürülebilir büyütüyoruz

Turizm, Türkiye'nin dünyada en rekabetçi ve iddialı olduğu sektörlerin başında geliyor. Bunu gördüğümüz için turizm yatırımlarımızın Özak GYO açısından bir mihenk taşı olacağına, geleceğimizi şekillendireceğine inanıyoruz. Biz de yatırımlarımızla turizmde global çapta önemli bir oyuncu haline gelmeyi hedefliyoruz. Bu yatırımlar sayesinde Özak GYO yatırım yelpazesini farklı alanlarda geliştirecek. Turizm sektöründen elde edeceğimiz hem işletme hem de kira gelirleriyle daha da güçlü bir yapıya kavuşacağız. Bu sayede gayrimenkul projeleriyle yakalamış olduğumuz ivmeyi ve Özak markasının konut tarafındaki olumlu algısını turizm sektörüne de taşıyarak elde edeceğimiz istikrarlı gelir yapımızla hem başarılarımızı daha ilerilere taşıyacak hem de paydaşlarımıza ve yatırımcılarımıza kazanç sağlayacağız.

### İŞ MODELİMİZİ, SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK VE DİJİTALLEŞME EKSENİNDE TAMAMEN YENİLEDİK.

Önümüzdeki dönemde Ela Excellence'ı ulusal ve uluslararası alanda tanınmış bir zincir otel markası yapmayı hedefliyoruz.

Bu sayede turizmin gelirlerimizde %25 düzeyinde olan payı, iki yıl içerisinde %50'ye, ilerleyen dönemlerde ise %75 gibi yüksek bir düzeye ulaşacak.

Turizm odaklı otel işletmeciliği alanında ürettiğimiz know-how ile hem kendi otellerimizdeki hizmet kalitesini her geçen gün artırarak memnuniyet düzeylerini yeni ödüllerle taçlandırmaya hazırlanıyor hem de bu know-how'ı Türk turizm sektörünün hizmetine sunmayı hedefliyoruz. Böylece Türkiye'nin turizmine güç katarak ülke ekonomisine katkıda bulunurken, elde edeceğimiz sürdürülebilir gelirle istikrarlı gelişimimizi sürdüreceğiz.

### Hızlı, dinamik ve makro planlı iş modeli

Bu güven veren finansal sonuçlardan daha önemlisi ise gerçekleştirdiğimiz yeniden yapılanmadır. İş modelimizi, sürdürülebilirlik ve dijitalleşme ekseninde tamamen yeniledik. Bu iki faktörü iş stratejimizin merkezine alarak, hızlı ve dinamik bir iş yapma modeline geçiş yaptık.

Gerçekleştirdiğimiz tüm yatırımları benimsediğimiz akıllı strateji ve doğru planlama doğrultusunda gerçekleştirdik. Hangi sektörde hangi adımları atacağımızı, bu sektörlerde ve ekonomide geçmişte yaşanan gelişmeleri, ortaya çıkan trendleri, talepleri ve ihtiyaçları analiz ederek belirliyoruz. Yatırımlarımızı bu analizler ışığında, bilinçli bir şekilde yapıyor; kararlarımızı enflasyon, faiz, döviz kuru gibi faktörlerin olası etkilerini göz önünde bulundurarak veriyor, bütçemizi bu doğrultuda hazırlıyoruz.

En önemlisi de öngörülerimiz ve projeksiyonlarımız çerçevesinde bu faktörlerde ileride meydana gelebilecek değişimler karşısında da planlarımızı şimdiden yapıyoruz. Enflasyon ya da faiz oranlarının düşmesi ya da daha da yükselmesi durumunda ne yapacağımızı şimdiden biliyoruz. Bu sayede her an her şeye hazırlıklı ve temkinli bir şekilde ilerliyor, sürdürülebilir başarılarımızı garanti altına alıyoruz.

Değişen iş yapma modelimizle birlikte organizasyon kültürümüzde de köklü bir dönüşüm yaşadık. Bu dönüşümle birlikte atak bir döneme adım atmış olduk. Bizim için yeni başlangıçlar ve büyüme odaklı bir dönem başladı. Bu yeni döneme Türkiye'nin en büyük GYO'su olma hedefiyle başlıyoruz.

Özak GYO olarak öngörülü yaklaşımımızla fark yaratıyoruz. Geleceği öngörerek hazırlanıyoruz. Bu yaklaşımımızın meyvelerini de bugünden itibaren almaya başlayacağımız bir döneme giriyoruz.

Güçlü insan kaynağımızla, sağlam finansal yapımızla, tecrübemizle, en önemlisi de trendleri belirleyen öncü anlayışımızla ülkemize katkı sağlamaya, hayata değer katmaya devam edeceğiz.

Bu yolda bizimle birlikte yürüyen çalışanlarımıza ve değerli paydaşlarımıza teşekkürlerimi sunuyorum.

**Ahmet Akbalık**  
Yönetim Kurulu Başkanı

## KISACA ÖZAK GYO

Özak GYO yenilikçi, kaliteli ve verimlilik odaklı yaklaşımıyla konut, ofis, depolama, turizm ve perakende olmak üzere farklı segmentlerde geniş ürün gamı ve portföy yönetimiyle arazi ve proje geliştirme çalışmaları yürütmektedir.

## 27 MİLYAR TL GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, 1995 yılında Inter Yapı'yla inşaat sektörüne giriş yapan Özak Global Holding'in tüm gayrimenkul yatırımlarının tek çatı altında toplanması amacıyla 2009 yılında kurulmuştur.

Özak GYO yenilikçi, kaliteli ve verimlilik odaklı yaklaşımıyla konut, ofis, depolama, turizm ve perakende olmak üzere farklı segmentlerde geniş ürün gamı ve portföy yönetimiyle arazi ve proje geliştirme çalışmaları yürütmektedir.

"Hayata değer katmayı" merkezine alan Özak GYO, tüm müşterileri için zaman kazandıran, hayatı kolaylaştıran, mutluluk ve konfor odaklı projeleriyle gelecek trendlerinin belirleyicisi konumundadır.

Özak GYO; firmalara iş süreçlerinde verimlilik katan lojistik ve mimari özelliklere sahip 34 Portall Plaza, alışılmış AVM anlayışının ötesine geçerek yeme-içme ve eğlence konsepti üzerine geliştirilen Bulvar 216, Türkiye'yi aile ve çocuk konseptli otel fikriyle tanıştıran Ela Excellence Resort Belek, en son teknolojiyle A sınıfı ofis olarak inşa edilen İş İstanbul 34, 2011 yılında faaliyete geçirilen Bayrampaşa Metro Gross Market binası, yatırım potansiyeli ve merkezi konumuyla satışları kısa sürede tamamlanan Hayat Tepe, Hayat Tepe Suites, 2020 yılında portföye katılan Büyükyalı Özak Genel Müdürlük binası ve Fişekhane gibi pek çok proje ile sürdürülebilir değer yaratmaktadır.

## ÖZAK GYO, TÜM MÜŞTERİLERİ İÇİN ZAMAN KAZANDIRAN, HAYATI KOLAYLAŞTIRAN, MUTLULUK VE KONFOR ODAKLI PROJELERİYLE GELECEK TRENLERİNİN BELİRLEYİCİSİ KONUMUNDADIR.

Portföy çeşitliliği ve kâr odaklı yapısı ile sürdürülebilir bir büyüme yakalayan Özak GYO, Türkiye'nin en büyük gayrimenkul yatırım ortaklığı şirketlerinden biri haline gelmiştir. 2023 sonu itibarıyla aktif büyüklüğü 38,2 milyar TL olan Özak GYO'nun gayrimenkul portföy değeri 27 milyar TL ve net aktif değeri 35 milyar TL olmuştur.

Faaliyetlerini Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri çerçevesinde sürdüren Özak GYO, 15 Şubat 2012'den bu yana Borsa İstanbul'da "ÖZKGY" kodu ve %25 halka açıklık oranı ile işlem görmektedir. Halka arzından itibaren güçlü mali yapısı ve sürdürülebilir büyüme stratejileriyle tüm hissedarları ve iş ortakları için değer yaratmayı amaç edinen Özak GYO'nun sermayesini temsil eden hisselerinin %25'i piyasada fiilen dolaşımında bulunmaktadır.



## RAKAMLARLA ÖZAK GYO

2023 yılında Özak GYO'nun gayrimenkul portföy değeri 27 milyar TL ve net aktif değeri 35 milyar TL olmuştur.

**38,2**  
MİLYAR TL

**AKTİF  
BÜYÜKLÜK**

**GAYRİMENKUL PORTFÖY DEĞERİ**  
(MİLYAR TL)\*

**%80**  
BÜYÜME\*\*



**AKTİF TOPLAMI**  
(MİLYAR TL)\*

**%12**  
BÜYÜME\*\*



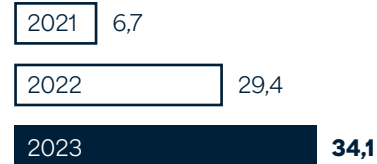
**NET AKTİF DEĞER**  
(MİLYAR TL)\*

**%15**  
BÜYÜME\*\*



**TOPLAM ÖZSERMAYE**  
(MİLYAR TL)\*

**%16**  
BÜYÜME\*\*



<sup>(\*)</sup> Konsolide olmayan finansal tablo verisidir.  
<sup>(\*\*)</sup> 2022-2023 arası artış

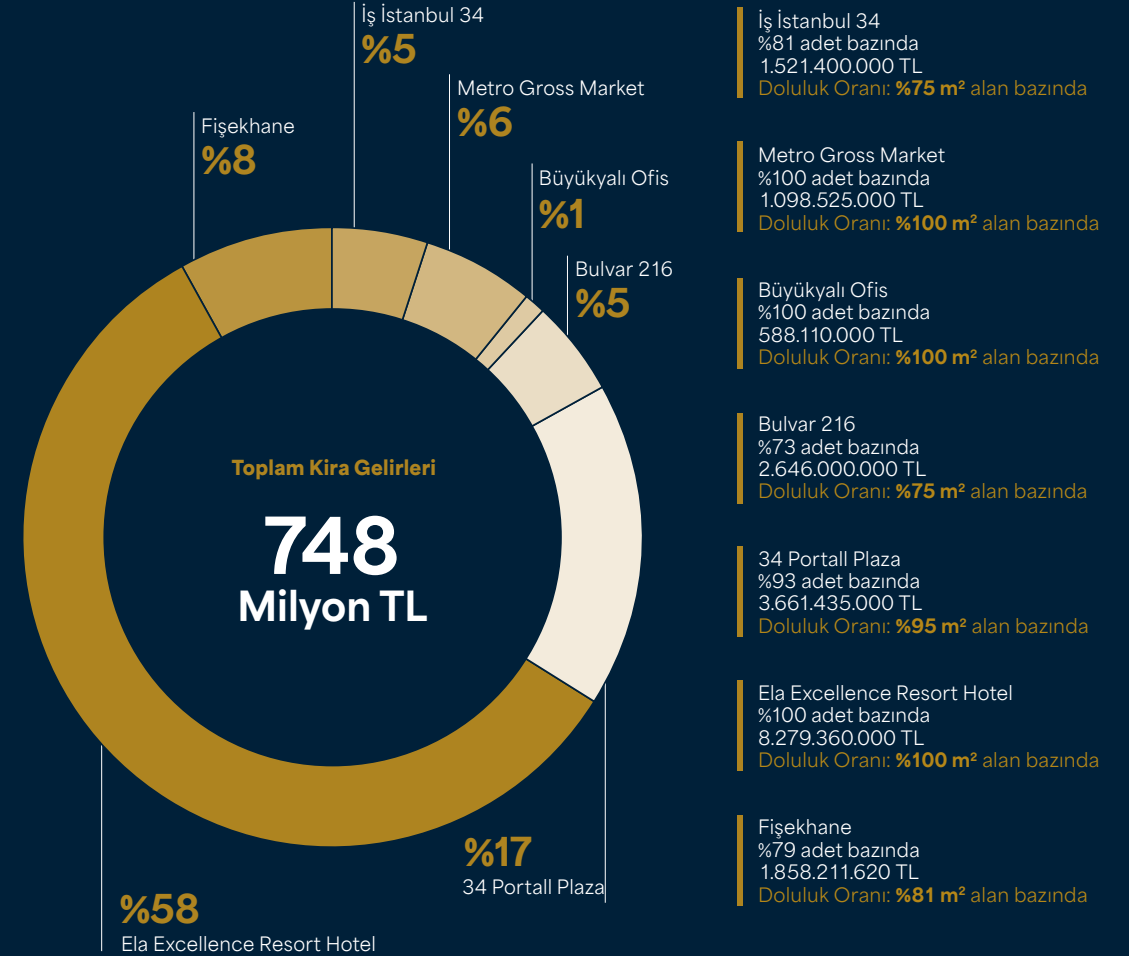


## ÖZAK GYO KİRA GELİRLERİ DAĞILIMI VE DOLULUK ORANI (\*)

Yeni yatırım projelerini, nitelikli portföyünden sağladığı sürdürülebilir kira gelirleriyle ve güçlü finansal yapısıyla hayata geçiren Özak GYO 2023 yılında 748 milyon TL kira geliri elde etmiştir.

Gayrimenkul	Kira Geliri (milyon TL)	Kira Gelirindeki Payı (%)	Doluluk Oranı (%)
İş İstanbul 34	34	%5	%75
Metro Gross Market	43	%6	%100
Büyükalyı Ofis	8	%1	%100
Bulvar 216	26	%5	%75
34 Portall Plaza	129	%17	%95
Ela Excellence Resort Hotel	436	%58	%100
Fişekhane	60	%8	%81
<b>Toplam</b>	<b>748</b>	<b>%100</b>	

(\*) Konsolide olmayan finansal tablo verisidir.



(\*) Konsolide olmayan finansal tablo verisidir.

## YAPILACAKLAR LİSTEMİZ

### 2024

- Büyükyalı ve Özak Doa Göktürk Projesi'nde satış ve teslim faaliyetlerinin yürütülmesi.
- Yeni yatırım fırsatlarının değerlendirilmesi.
- Özak Balmumcu Palas Projesi'nin satış faaliyetlerinin başlaması.
- Şirket'in Göktürk'teki üçüncü projesi olan Özak Duyu Göktürk'ün satış faaliyetlerinin başlaması ve yürütülmesi.
- Mahmutbey'deki Hayat City'nin satış faaliyetlerinin yürütülmesi.
- Küçükçekmece'deki geliştirilecek projenin satış faaliyetlerinin başlaması ve yürütülmesi.
- Kemer ve Didim'de yer alan arsalarda yenilikçi konseptte sahip turizm projelerinin faaliyetlerinin başlaması.

### Orta - Uzun Vade

- Finansal gücümüzü artırırken, net aktif değerinde istikrarlı büyümenin devam ettirilmesi.
- Bodrum ve Demre'de yer alan arsalarda yenilikçi konseptte sahip turizm projelerinin hayata geçirilmesi.
- Yurt dışı piyasalarda satış ve kira geliri yaratacak gayrimenkul projelerinin geliştirilmesi.
- Yeni değer yaratmak için fırsatların sürekli olarak takip edilmesi.
- Turizm yatırımlarımız sonucu kira gelirlerimizdeki artış ile birlikte, döviz gelirlerimizin portföydeki ağırlığının artması.

## YILLIK PLANIMIZ

## 2024

## 04.01.2024

Yıl Sonu Gayrimenkul Değerleme Raporu

## 31.01.2024

Değerleme Şirket Seçimi

## 26.04.2024

Finansal Raporlar Açıklanması

## 26.04.2024

Faaliyet Raporu Açıklanması

## 30.04.2024

Vergi Dairesi'ne 2023 Yıl Sonu Finansal Tablo Gönderimi

## 22.05.2024

Vergi Dairesine Finansal Tablo Gönderimi

## 28.05.2024

Olağan Genel Kurul

## 03.06.2024

Yıl Sonu Finansal Sonuçlarına İlişkin Analist Toplantısı

## 22.08.2024

Finansal Raporlar Açıklanması

## 29.08.2024

Finansal Sonuçlarına İlişkin Analist Toplantısı

## 08.11.2024

Finansal Raporlar Açıklanması

## 14.11.2024

Finansal Sonuçlarına İlişkin Analist Toplantısı

## 31.12.2024

Yıl Sonu Gayrimenkul Değerleme Raporları

## Ocak

Pt	Sa	Ça	Pe	Cu	Ct	Pz
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31				

## Nisan

pt	sa	ça	pe	cu	ct	pz
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30					

## Temmuz

pt	sa	ça	pe	cu	ct	pz
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31				

## Ekim

pt	sa	ça	pe	cu	ct	pz
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30	31			

## Şubat

Pt	Sa	Ça	Pe	Cu	Ct	Pz
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29			

## Mayıs

pt	sa	ça	pe	cu	ct	pz
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	31		

## Ağustos

pt	sa	ça	pe	cu	ct	pz
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	

## Kasım

pt	sa	ça	pe	cu	ct	pz
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	

## Mart

Pt	Sa	Ça	Pe	Cu	Ct	Pz
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31

## Haziran

pt	sa	ça	pe	cu	ct	pz
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30

## Eylül

pt	sa	ça	pe	cu	ct	pz
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30						

## Aralık

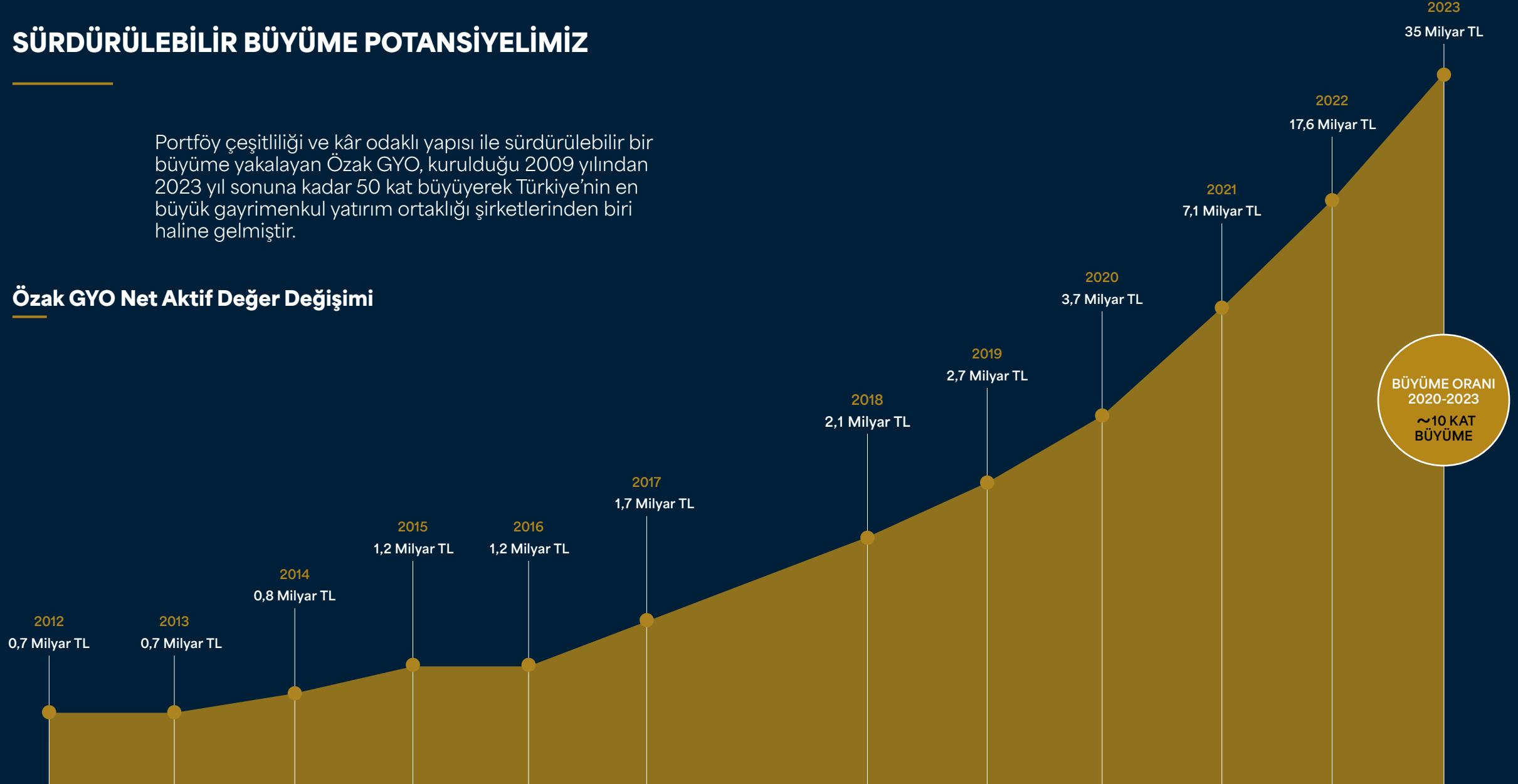
pt	sa	ça	pe	cu	ct	pz
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31					



## SÜRDÜRÜLEBİLİR BÜYÜME POTANSİYELİMİZ

Portföy çeşitliliği ve kâr odaklı yapısı ile sürdürülebilir bir büyüme yakalayan Özak GYO, kurulduğu 2009 yılından 2023 yıl sonuna kadar 50 kat büyüyerek Türkiye'nin en büyük gayrimenkul yatırım ortaklığı şirketlerinden biri haline gelmiştir.

### Özak GYO Net Aktif Değer Değişimi



Bu sayfada yer alan bilgiler için sayfa 309'da "İleriye Yönelik Bildirimler" başlığı altındaki açıklamayı dikkate alınız.

## İŞ MODELİ

Özak GYO'nun yatırımlarını gerçekleştirdiği farklı segmentler, Şirket'in esnek iş modelinde, güçlü bir bütünün birbirini destekleyen güçlü parçaları olarak işlev görmektedir. Şirket, bu yapı ile riskleri en az düzeyde tutarak yatırımlarında kâr getirecek projelere odaklanmaktadır.

### TREND YARATAN PROJE GELİŞTİRİCİ ÖZELLİĞİ İLE SEKTÖRE YÖN VEREN VİZYON

DÖRT FARKLI SEGMENTTEKİ OPERASYONLARIN SAĞLADIĞI RİSKLERE KARŞI ESNEK VE KORUYUCU YAPI

#### ENDÜSTRİ & OFİS

34 PORTALL PLAZA  
İŞ İSTANBUL 34  
ÖZAK OFİS BİNASI  
BÜYÜKYALI

#### TİCARİ

FİŞEKHANE  
BULVAR 216  
METRO GROSS  
MARKET

#### KONUT

BÜYÜKYALI  
HAYAT TEPE  
ÖZAK GÖKTÜRK  
ÖZAK DOA  
GÖKTÜRK  
ÖZAK DUYU  
GÖKTÜRK  
ÖZAK PALAS  
BALMUMCU  
HAYAT CITY  
ÖZAK DRAGOS  
KÜÇÜKÇEKMECE  
PROJESİ  
TOPKAPI PROJESİ

#### TURİZM

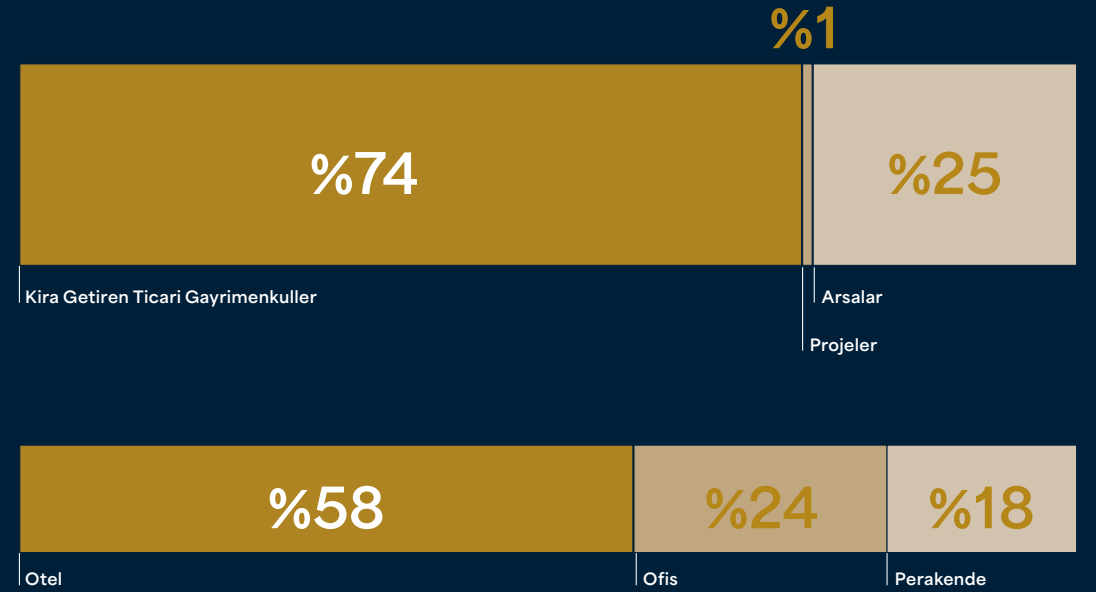
ELA EXCELLENCE  
RESORT HOTEL  
BELEK  
KEMER OTEL  
PROJESİ  
BODRUM OTEL  
PROJESİ  
DİDİM OTEL  
PROJESİ  
DEMRE OTEL  
PROJESİ

- ESNEK İŞ MODELİ • GÜVENİLİR KİRACI PORTFÖYÜ • GÜÇLÜ FİNANSAL YAPI • MEVCUT DEĞERLİ PROJELER
- FARKLI SEGMENTLERDE DENGELİ DAĞILMIŞ PORTFÖY • SÜRDÜRÜLEBİLİR NAKİT AKIŞI
- DİJİTAL DÖNÜŞÜM İLE DAHA VERİMLİ SÜREÇ VE PROSES YÖNETİMİ

## PORTFÖY YAPISI

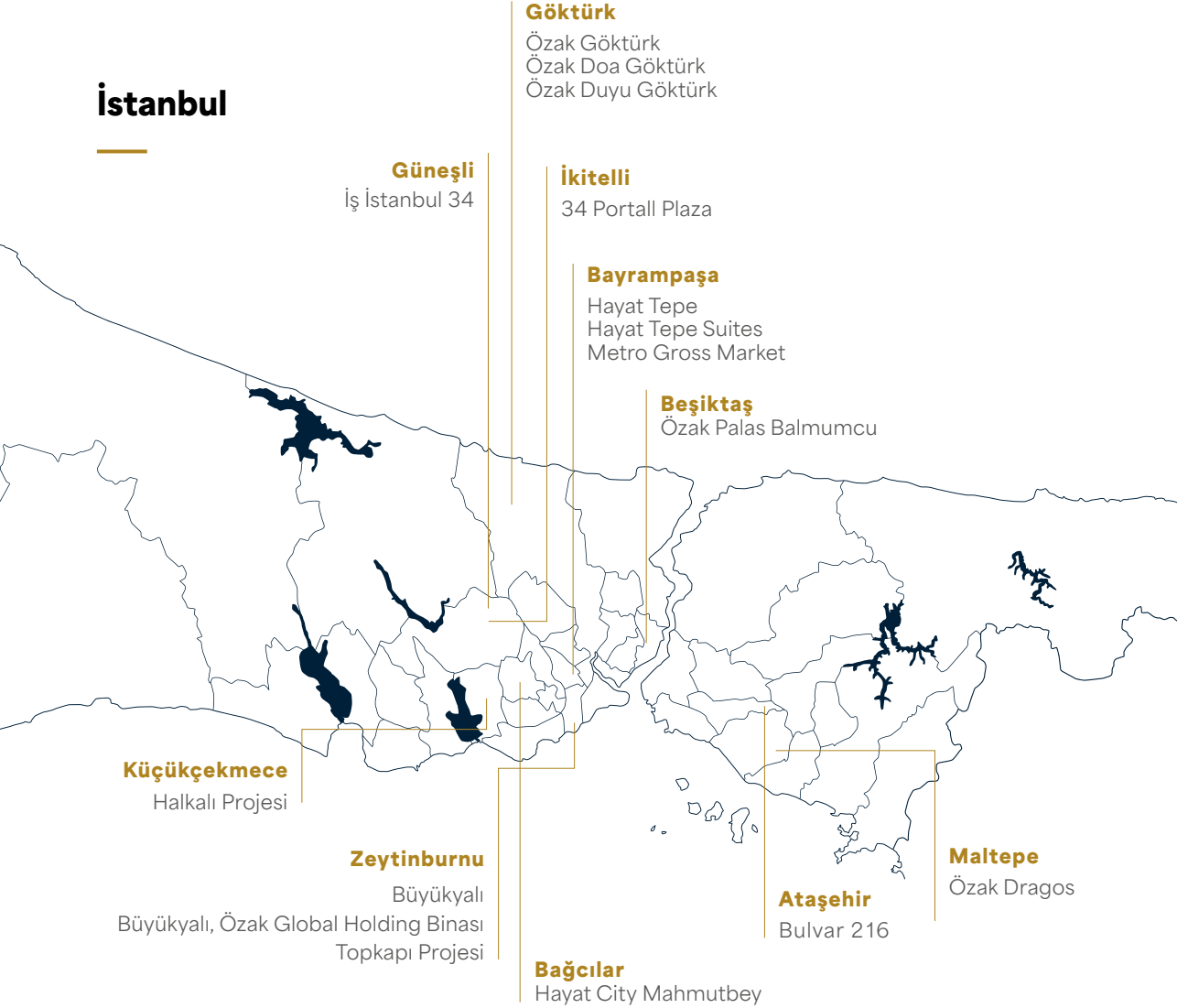
Özak GYO, esnek portföy yapısıyla başarılı performansını sürdürmektedir.

### Özak GYO Gayrimenkul Portföy & Kira Gelirleri Dağılımı



## PORTFÖY YAPISI

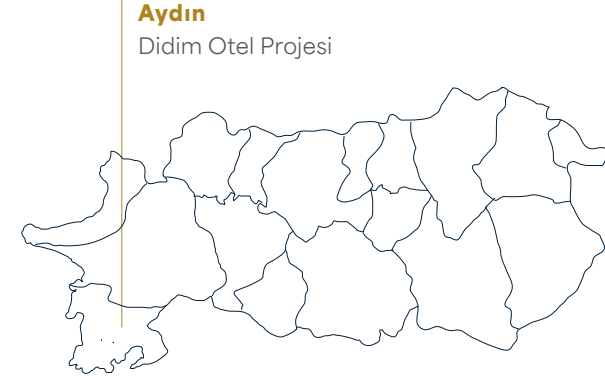
### İstanbul



### Antalya



### Aydın



### Muğla





## İÇİNDEKİLER

### ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kuruluş Tarihi	01.02.2008
GYO Dönüşüm Tarihi	03.06.2009
Çıkarılmış Sermayesi	1.456.000.000 TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı	2.000.000.000 TL
Halka Arz Tarihi ve Düzeltilmiş Halka Arz Fiyatı	15.02.2012/0,53 TL
Şirket Merkezi	İstanbul
Ticaret Sicil Memurluğu ve No.	İstanbul/654110
Vergi Dairesi ve No.	Zeytinburnu/662 077 5167
BIST İşlem Kodu	OZKGY
Merkez Adresi	Kazlıçeşme Mah. Kennedy Cad. No 52C/5 Büyükyalı, Zeytinburnu İstanbul
Web Sitesi	www.ozakgyo.com
Telefon	+90 212 602 10 00
E-Posta Adresi	info@ozakgyo.com yatirimci.iliskileri@ozakgyo.com

### Özak GYO Hakkında

38	Kısaca Özak Global Holding
48	Özak GYO Hakkında
52	Vizyonumuz, Misyonumuz ve İlkelerimiz
54	Stratejimiz
56	Net Aktif Değer Tablosu
58	Kilometre Taşları
60	Sermaye ve Ortaklık Yapısı
62	İştirakler ve İş Ortaklıkları

### Yönetim

64	Yönetim Kurulu
68	Komiteler
72	Bağımsızlık Beyanları
73	Üst Yönetim

### Gayrimenkul Sektörü Hakkında

74	Türkiye ve Dünyada İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü
----	--

### Faaliyetler

84	Tamamlanan Projeler
120	Devam Eden Projeler
122	Gelecek Projeler
138	Değerleme Raporları Özeti

### Kurumsal Yönetim

139	İnsan Kaynakları
141	Sürdürülebilirlik
146	Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Beyanı
147	Rapor Döneminden Sonra Gerçekleşen Önemli Gelişmeler
148	İlişkili Taraf İşlemleri Rapor Özeti
150	Yatırımcı İlişkileri
152	Risk Yönetimi
154	Hizmet Alınan Başlıca Firmalar
155	Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Bağımsız Denetçi Raporu

### Finansallar

157	Konsolide Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporu
236	Konsolide Olmayan Finansal Tablolar
315	İleriye Yönelik Bildirimler
316	İletişim Bilgileri

## KISACA ÖZAK GLOBAL HOLDİNG

Özak Global Holding, ülke ekonomisine nefes veren, yaşama değer katan lider kuruluşlar arasında yer almaktadır.

### 5

#### FARKLI SEKTÖRDE FAALİYET

Temelleri Akbalık Ailesi'nin 1985 yılında Özak Tekstil'i kurmasıyla atılan Özak Global Holding tekstil, inşaat, gayrimenkul yatırım ortaklığı, turizm ve tesis yönetimi gibi sektörlerde faaliyet göstermektedir.

Özak Global Holding, yarım asra yaklaşan köklü ve başarılı geçmiş, farklı ancak hizmet kültürü olarak birbirini tamamlar niteliğe sahip

sektörlerdeki yetkinliği, donanımlı insan kaynağı, güçlü istihdam ağı, sağlam finansman yapısı, öngörü ve strateji geliştirme yeteneği gibi değerleriyle ülke ekonomisine nefes veren, yaşama değer katan lider kuruluşlar arasında yer almaktadır.

Örnek alınan kurumsal standartları, üstün kalite anlayışıyla ve iş ahlakıyla, faaliyet gösterdiği her sektörde kuralları yeniden belirleyen, rekabet koşullarını baştan tanımlayarak değer üreten ve rakiplerini de değer üretmeye yöneltten Özak Global Holding dokunduğu her alanda fark ve fayda yaratmaktadır.

Her zaman yaptığı işin en iyisi olmayı hedefleyerek sürdürülebilir iş modelleri ile hizmet vermeye devam eden Özak Global Holding, gerek Türkiye'deki gerekse dünyadaki gelişmeleri yakından takip etmekte ve operasyonel verimlilik anlayışı ile geleceğe sağlam adımlarla yürümeye devam etmektedir.

# Özak Tekstil

## Tekstil

**ÖZAK TEKSTİL, ALT YÜKLENİCİLERİYLE BİRLİKTE YAKLAŞIK 5 BİN KİŞİYE İSTİHDAM SAĞLAYAN BİR FİRMA HALİNE GELMİŞTİR.**

Özak Global Holding'in 1985'te kurduğu ilk şirketi olan Özak Tekstil, doğru yatırım kararlarıyla kısa sürede faaliyet alanını genişletmiş; alt yüklenicileriyle birlikte yaklaşık 5 bin kişiye istihdam sağlayan bir firma haline gelmiştir.

Küresel markalar için tasarım geliştiren ve üretim yapan Özak Tekstil, 51 bin m<sup>2</sup> kapalı alana sahip üç ayrı fabrikada gerçekleştirdiği üretimin %95'ini ihraç etmektedir.

Sadece üretici olmanın çok ötesine geçerek, katma değer yaratan kurumsal yapısıyla, Ar-Ge ekibi ve tasarım kabiliyetiyle sektörde rakiplerinden ayrılan Şirket; Armani Jeans, Prada, Hugo Boss, Zara, Massimo Dutti, Stradivarius, Guess, Replay, Esprit ve Levi's gibi dünya markaları tarafından tercih edilmektedir.

- Kuruluş 1985
- Üç ayrı fabrika ve 51 bin m<sup>2</sup> kapalı alan
- Rakiplerine göre fark yaratan stratejiler
- Müşteri ihtiyacına uygun tasarım ve model geliştirme becerisi
- Gelecek yılların moda trendlerini belirleyen uzman Ar-Ge kadrosu
- Sosyal sorumluluk ve iş güvenliği konularında uzman yerli ve yabancı kurumlarla iş birliği
- Armani Jeans, Prada, Hugo Boss, Zara, Massimo Dutti, Stradivarius, Guess, Replay, Esprit ve Levi's gibi dünyaca ünlü markalara üretim
- Yıllık 7 milyon adet üretim kapasitesi
- %95'i ihracata yönelik katma değer yaratan ürünler
- Türkiye'nin nitelikli denim ihracatında %5'lik pay ile liderlik
- Kuruluşundan bugüne istikrarlı büyüme



## KISACA ÖZAK GLOBAL HOLDİNG

# İnt-Er Yapı

## İnşaat

**İNT-ER  
YAPI, PROJE  
KONSEPTİNE  
UYGUN KAPSAMLI  
HİZMETİYLE  
İNŞAAT  
SEKTÖRÜNE  
YEPYENİ BİR  
BAKİŞ AÇISI  
GETİRMEKTEDİR.**

Kurulduğu ilk yıllardan itibaren inşaat sektörünün içinde yer alan Özak Global Holding, 1995 yılında İnt-Er Yapı şirketini faaliyete geçirecek şekilde sektörün aktif oyuncularından biri olmuştur.

İstisnasız tüm iş sahalarında, insanlara maksimum faydayı sağlayacak yaşam alanları kurgulayan İnt-Er Yapı, proje konseptine uygun kapsamlı hizmetiyle inşaat sektörüne yepyeni bir bakış açısı getirmektedir.

İnt-Er Yapı, her biri kendi alanında uzman kadrosuyla proje, tedarik, kalite, maliyet ve süreç yönetimi konularında hizmet sunmakta ve bu hizmet çeşitliliğiyle rakiplerinden ayrılarak sektörde güçlü bir konuma sahip olmuştur.

- Kuruluş 1995
- Özak Grubu'nun inşaat faaliyetlerinin gerçekleştirilmesi
- Proje yönetimi, tedarik yönetimi, kalite yönetimi, maliyet ve süreç yönetimi
- 161 kişilik uzman kadro



## KISACA ÖZAK GLOBAL HOLDİNG

Özak GYO; konut, ofis, depolama, turizm, perakende olmak üzere beş farklı segmentte arazi ve proje geliştirme çalışmalarını başarıyla yürütmektedir.

### Gayrimenkul Geliştirme

İnşaat sektöründe köklü bir deneyime sahip olan Özak Global Holding, Özak Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. ünvanlı şirketini, 2009 yılında tüm aktif ve pasifleriyle gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürmüş ve böylece Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. faaliyetlerine başlamıştır.

Özak Global Holding'in Türkiye ve dünyadaki genel eğilimleri dikkatle gözlemleyerek aldığı bu yatırım kararı, Türkiye gayrimenkul sektörüne yıldız oyuncularından birini kazandırmıştır.

Şirket konut, ofis, depolama, turizm, perakende olmak üzere beş farklı segmentte geniş ürün gamı ve portföy yönetimiyle, arazi ve proje geliştirme çalışmalarını başarıyla yürütmektedir.

**ÖZAK GYO,  
ŞEHİR MERKEZLİ  
FARK YARATAN  
PROJELERİ İLE  
AVRUPA'NIN  
SAYGIN  
KURULUŞLARINDAN  
ÇEŞİTLİ  
ÖDÜLLERE DEĞER  
GÖRÜLMÜŞTÜR.**

# Özak GYO



- Kuruluş 2009
- Gayrimenkul ve gayrimenkul yatırım projeleri, turizm faaliyetleri
- İş geliştirme, imar ve mevzuat, fizibilite ve pazar araştırması, değerlendirme, best-use çalışmaları, mimari konsept belirleme konularında uzman kadro
- Şehir merkezli fark yaratan projelerle Avrupa'nın saygın kuruluşlarından kazanılan ödüller
- Ödüllü faaliyet raporları

#### Özak GYO İştirakleri:

- Aktay Otel İşletmeleri (%95)
- Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı (%60)
- Büyükyalı Otel İşletmeciliği (%60)

## KISACA ÖZAK GLOBAL HOLDİNG

Ela Excellence Resort Belek, modern tarzı, Türk misafirperverliğini yansıtan kusursuz hizmet anlayışıyla Türkiye'nin tanıtımına başarıyla destek vermeye devam etmektedir.

### Turizm

**AKTAY TURİZM İŞLETMELERİ, SEKTÖRDE FARK YARATARAK ÜLKEMİZİN TURİZMİNE KATKI SAĞLAMAYI PLANLAMAKTADIR.**

Özak Global Holding, 2007 yılında Aktay Turizm ve Aktay Otel İşletmesi iştiraki üzerinden Ela Excellence Resort Hotel'i kurarak turizm sektöründe de faaliyet göstermeye başlamıştır.

Kurulduğu günden bu yana kişiye özel hizmetleri ve uluslararası standartlardaki kalitesiyle hizmet vermeye devam eden Ela Excellence Resort Belek Türkiye'de çocuk/aile konseptine sahip ilk oteldir.

Şirket önümüzdeki dönemde Didim, Demre ve Bodrum'da gerçekleştireceği otel projeleri ile bir oteller zincirine dönüşmeyi, sektörde fark yaratarak ülkemizin turizmine katkı sağlamayı planlamaktadır.

# Aktay Turizm İşletmeleri



- Aile ve önce çocuk konsepti, çocuk resepsiyonu ve takip sistemleri, teen club, aqua fitness
- Nitelikli odalar, kişiye özel villalar, her villaya özel hizmet veren ekip, helikopter, VIP transfer hizmetleri
- Dokuz ayrı alakart ve snack restoran, ünlü şefler ve kalite denetimini sağlayan gıda mühendislerinden oluşan kadro, vegan bir bölüm
- Yüksek sezonda %100'lere ulaşan doluluk



## KISACA ÖZAK GLOBAL HOLDİNG

**AKYÖN TESİS  
YÖNETİMİ,  
YENİLİKÇİ  
VE YARATICI  
ÇÖZÜMLERİ İLE  
KALİTE ÇİTASINI  
YÜKSELTEREK  
SÜRDÜRÜLEBİLİR  
BİR YÖNETİM  
ANLAYIŞI  
SUNMAKTADIR.**

### Tesis Yönetimi

2011 yılında Özak Grup şirketlerinden biri olarak kurulan Akyön Tesis Yönetimi; dünyada her geçen gün daha da önem kazanan bütünleşik tesis yönetimi hizmetleri alanında, işletmesel mükemmeliyetçilik hedefi, yenilikçi ve yaratıcı çözümleri ile kalite çitasını yükselterek sürdürülebilir bir yönetim anlayışı sunmaktadır.

Şirket, önümüzdeki yıllarda önemli bir marka ve piyasa değerine erişerek, beş yıllık planlaması dâhilinde bütünleşik tesis yönetimi alanında grup dışı firmalara hizmet vermeyi hedeflemektedir.

# Akyön Tesis Yönetimi

- AVM, ofis, konut, rezidans, lojistik ve endüstri binası gibi tesislerin gayrimenkul geliştirme, kiralama, pazarlama, etkinlik, site yönetimi, güvenlik, teknik hizmetler fonksiyonlarının yönetimi

## ÖZAK GYO HAKKINDA

Özak GYO, şehrin en merkezi yerlerine konumlandığı özgün çalışmalarıyla dikkat çekmektedir.

## 45

KAT BÜYÜME  
(AKTİF TOPLAMA  
GÖRE)

2012-2023  
ARASI

2009 yılında kurulan Özak GYO, imza attığı birbirinden başarılı projelerle sektörün önde gelen oyuncularından biridir. Hayata değer katan, çevre dostu ve prestijli gayrimenkul projeleriyle trend belirleyici konumunda bulunan ÖZAK GYO, hem ülke ekonomisine hem de yaşama değer katmaktadır.

### Özgün iş modelinin getirdiği güçlü yapı

Özak GYO, inovatif yaklaşımı ve güçlü analiz becerisi sayesinde, toplumsal yaşamda gün geçtikçe değişen ihtiyaçları karşılamak amacıyla geliştirdiği iş modeli ile fark yaratmaktadır.

Özak GYO, konut, ofis, depolama, turizm ve perakende olmak üzere farklı segmentlerde geniş ürün gamı ve esnek portföy yönetimi ile arazi ve proje geliştirme çalışmaları yürütmektedir.

Özak GYO'nun yatırımlarını gerçekleştirdiği beş segment, Şirket'in esnek iş modelinde, güçlü bir bütünün birbirini destekleyen güçlü parçaları olarak işlev görmektedir. Şirket, kurduğu bu yapı ile konjonktürel değişimlere karşı kendini koruyabilmekte ve riskleri en az düzeyde tutarak yatırımlarında kâr getirecek projelere odaklanmaktadır.

Özak GYO, kurulduğu günden itibaren portföy çeşitliliği ve kâr odaklı yapısı ile sürdürülebilir bir büyüme ivmesi yakalamış, nitelikli portföyünden gelen düzenli kira gelirleri ve fonlama imkânlarının oluşturduğu güven veren finansal yapısı ile her geçen yıl faaliyet ağını geliştirerek cirosunu artırmıştır.

2023 sonu itibarıyla Şirket'in toplam varlıkları 38,2 milyar TL'ye toplam gelirleri ise 2,2 milyar TL'ye ulaşmıştır.

### ÖZAK GYO, PRESTİJLİ VE FARK YARATAN PROJELERİ İLE AVRUPA'NIN SAYGIN KURULUŞLARINDAN ÇOK SAYIDA ULUSLARARASI ÖDÜL ALMIŞTIR.

#### Yaşamı kolaylaştıran ve güzelleştiren çözümler

Şehircilik alanında uzmanlaşmış bir kadrosu bulunan Özak GYO, sektörün seçkin iş ortaklarının da birikiminden faydalanarak şehrin en dinamik bölgelerinde, yaşam kalitesini artıran ve yatırımcılarına yüksek kâr getirme potansiyeline sahip projeler geliştirmektedir.

Geliştirdiği projelerde yaşamı kolaylaştıran ve hayata değer katan çözümler sunmayı ilke edinen Özak GYO, şehrin en merkezi yerlerine konumlandığı özgün çalışmalarıyla dikkat çekmektedir.

Prestijli ve fark yaratan projeleri ile Avrupa'nın saygın kuruluşlarından aldığı çok sayıda uluslararası ödülle başarısını taçlandıran Özak GYO'nun



## ÖZAK GYO HAKKINDA

Özak GYO, ekonomiye ve yaşama değer katmakla kalmayıp daha güzel ve yaşanabilir bir dünya için faaliyetlerinde çevreye karşı duyarlı adımlar atmaktadır.

**ÖZAK GYO HER ŞEYİ, İNSANIN KONFORU, GÜVENLİĞİ, MUTLULUĞU VE RAHATI İÇİN YENİDEN TANIMLAMAKTADIR.**

### Çevreye duyarlı yeşil binalar

Özak GYO, hayata geçirdiği prestijli gayrimenkul projeleriyle, ekonomiye ve yaşama değer katmakla kalmayıp daha güzel ve yaşanabilir bir dünya için faaliyetlerinde çevreye karşı duyarlı adımlar atmaktadır.

Bu bağlamda Özak GYO projelerinde Türkiye'nin ilk gastronomi konseptli AVM'si olan Bulvar 216, yeşili koruyan ve yaşama değer katan mimarisiyle Amerikan Yeşil Binalar Konseyi tarafından verilen Enerji ve Çevre Dostu Tasarımda Liderlik Sertifikası "LEED"i gümüş kategoride almaya hak kazanmıştır.

Geleceğin akıllı binası olarak tasarlanan 34 Portall Plaza'da ise yağmur sularının drenajını sağlayan hidrofonic sistem, yenilenebilir enerji altyapısı, atık yağ toplama alanı, üretim tesisleri arıtma sistemi, elektrik enerjisi kullanımını gün ışığına ve çalışan yoğunluğuna göre ayarlayan özel aydınlatma sistemi gibi çevresel sürdürülebilirliğe katkı sağlayan önemli özellikler bulunmaktadır.

Güvenlik, doğallık ve sürdürülebilirlik temelleri üzerinde planlanan Büyükyalı'da zarafetle yaşanan ve asla çevreye zarar vermeyen doğal malzemeler kullanılmıştır. Aynı zamanda alandaki mevcut ağaçlar da çoğaltılarak çeşitlendirilmiştir.

### Yeni Şehircilik anlayışı

Toplulukların beklentilerine yönelik, eksiksiz, kompakt ve bütünsel hareketin dönüşümü olarak tanımlanan, insan odaklı bir akım olan Yeni Şehircilik akımı ile projeler geliştiren Özak GYO, gelecek nesillerin ihtiyaçlarını da göz önünde bulundurarak geçmişin izlerini modern dünyanın ihtiyaçlarıyla buluşturmaktadır. Değişen tüketici beklentilerini ve farklı yaşam tarzlarının ihtiyaçlarını kusursuz bir şekilde, üstün bir kaliteyle karşılayan Özak GYO, yaşam alanındaki malzeme kalitesinden tasarıma, sosyalleşmeden ulaşım kadar her şeyi, insanın konforu, güvenliği, mutluluğu ve rahatı için yeniden tanımlamaktadır.

**ÖZAK GYO, HER PROJESİNDE KENDİNE HAS DOKUNUŞLARIYLA FARK YARATMAKTADIR.**

Bu bağlamda tasarladığı projelerle çevresel, ekonomik ve toplumsal sorunları bir bütün olarak azaltmayı hedefleyen Özak GYO, her projesinde ortaya koyduğu yenilikçi yaklaşımla, sürekli değişen dünyada insanların değişen ihtiyaçlarını öngörerek onlara sürdürülebilir modellerde, hayatı kolaylaştıracak ve verimli kılabilecek projeler üretmeye devam edecektir.

### Özak farkını ortaya koyan projeler

Her projesinde kendine has dokunuşlarıyla fark yaratan Özak GYO, büyüme ivmesini istikrarlı bir şekilde artırarak sektörün önde gelen gayrimenkul yatırım ortaklarından biri olmayı hedeflemektedir.

Özak GYO, bu hedef doğrultusunda; yetkin ekibi, güçlü analiz becerisi ile güncel ihtiyaçları net bir şekilde tespit ederken, geliştirdiği sıra dışı projelerle gelecek trendlerin de belirleyicisi olmaktadır.

Önümüzdeki dönemlerde de öngörülen yatırımlarıyla müşterilerine ve iş ortaklarına kazanç fırsatları sunmaya devam edecek olan Özak GYO, şehrin merkezi noktalarında konut ve ticari karma projeler geliştirmeyi planlamaktadır.



# VİZYONUMUZ, MİSYONUMUZ VE İLKELERİMİZ

## Vizyonumuz

Hayata, çevreye ve yatırımcısına değer katan, nitelikli ve trend belirleyen projeler üreterek takip edilen bir marka olmak.

## Misyonumuz

Dijitalleşmeyi merkezine alıp, farklı alanlarda ihtiyacı doğru tespit ederek, gayrimenkul projelerini baştan sona tasarlamak ve işletmek. Öncü, özgün ve doğru modeller kurup geliştirerek "Özak projesi" algısı oluşturmak.



## İlkelerimiz

**"Yaşama değer katan projeleri" desteklemek:** Bir gayrimenkul projesinin Özak GYO tarafından desteklenmesinin başlıca şartı, modern kent mimarisine ve insanların yaşam biçimlerine değer katmasıdır.

**Tüm paydaşlarıyla "şeffaf ve açık bir iletişim" kurmak:** Özak GYO, yatırımcılardan proje uygulayıcılarına, çalışanlarından müşterilerine kadar tüm paydaşlarıyla, karşılıklı güvenin eksiksiz biçimde sağlanabilmesi için, şeffaf bir şekilde iletişim şeklini benimser.

**Yatırımcı beklentilerini en üst seviyede karşılamak:** Özak GYO, iştirakçilerinin kısa, orta ve uzun vadedeki kârlılık beklentilerini tam olarak karşılamak amacıyla iş süreçlerinin her aşamasında alanının en iyilerinden oluşan profesyonel ekiplerle çalışır.

**Sektöre ufuk açacak projeler geliştirmek:** Özak GYO, gayrimenkul sektörünü Türkiye pazarının ötesinde, küresel bir bakış açısıyla değerlendirir. Yeni teknolojiler, uygulamalar ve müşteri beklentileri, Özak GYO projelerine bir bütün olarak yansır.

## STRATEJİMİZ

### Strateji

Proje geliştirici GYO olarak, yeni projelerle mevcut pozisyonu daha da güçlendirmek	Şehir merkezinde alternatif yaşam biçimleri sunan farklı projelerle değer yaratmak	Yüksek kira geliri potansiyeli taşıyan projelerle nakit akışını daha da güçlü kılmak	Öngörü yeteneği sayesinde konjonktürel gelişmeleri ticari anlamda fırsata çevirmek
---	--	--	--



### Hedef

Net Aktif Değerimizi büyütürük kanıtladığımız operasyonel başarılarımızı sürdürülebilir kılmak	Mevcut yatırımların rayiç değerine ulaşmasıyla alternatif katma değerli projeler yürütmek	Sektördeki dijital dönüşüme liderlik etmek
--	---	--



### Sürdürülebilirlik

Sürdürülebilir güçlü nakit akışı ve büyüme

Özak GYO, şehir merkezinde alternatif yaşam biçimleri sunmaktadır.

## NET AKTİF DEĞER TABLOSU

	2022 (milyon TL)	2023 (milyon TL)	
Arsalar	Bodrum	2.619	3.066
	Göktürk 3	813	0
	Göktürk (KOP)	80	83
	Aydın - Didim	1.057	1.173
	Demre Arsası	344	461
	Kemer Arsası	0	1.234
	Topkapı Arsası	0	835
	Balmumcu	1.101	0
	Mahmut Bey Arsası	464	0
	<b>(+) Toplam Arsalar</b>	<b>6.477</b>	<b>6.852</b>
Binalar	34 Portall Plaza	3.178	3.661
	Ofis- İş İstanbul 34	1.483	1.521
	Büyükyalı Ofis Binası	458	588
	Büyükyalı Ticari Üniteler	1.501	1.858
	Metro Gross Market	1.080	1.099
	Bulvar 216 AVM	2.485	2.646
	Ela Resort Otel & Lojman	6.618	8.421
<b>(+) Toplam Binalar</b>	<b>16.804</b>	<b>19.795</b>	
Projeler	Tamamlanan Projeler	18	2.414
	Devam Eden Projeler	3.151	3.331
	<b>(+) Toplam Projeler</b>	<b>3.169</b>	<b>5.745</b>
Bağlı Ortaklıklar	Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	723	343
	Betuyap - Detuyap	2	0
<b>(+) Toplam İştirakler</b>	<b>725</b>	<b>343</b>	
<b>(+) Nakit &amp; Finansal Yatırımlar</b>	<b>5.188</b>	<b>3.262</b>	
<b>(+) Diğer Varlıklar</b>	<b>2.212</b>	<b>2.564</b>	
<b>(-) Diğer Yükümlülükler</b>	<b>-1.584</b>	<b>-1.528</b>	
<b>(-) Borçlar</b>	<b>-2.551</b>	<b>-1.991</b>	
<b>Net Aktif Değer</b>	<b>30.440</b>	<b>35.042</b>	

Özak GYO'nun net aktif değeri 2023 yılında 35 milyar TL olmuştur.



## KİLOMETRE TAŞLARI

Özak GYO'nun Hayat City Mahmutbey Projesinde satışlar 2023 yılında başlamıştır.

### ÖZAK GYO, 2023 YILINDA DRAGOS PROJESİ İÇİN KAT KARŞILIĞI SÖZLEŞME İMZALAMIŞTIR.

#### 1995

- Faaliyet alanı yurt içi ve yurt dışında inşaat taahhüt işleri olarak belirlenen İnt-Er Yapı, proje, tedarik, kalite ve süreç yönetimi konularında hizmet vermek üzere kuruldu.

#### 2004

- Antalya Belek'te bulunan, Ela Excellence Resort Hotel arsasının tahsisi alındı.

#### 2007

- Türkiye'yi aile ve çocuk konseptiyle tanıştıran Ela Excellence Resort Hotel Belek hizmete girdi.

#### 2009

- Özak GYO'nun kuruluşu ile birlikte, Grubun tüm gayrimenkulleri bu çatı altında toplandı.

#### 2010

- Güneşli'de en son teknolojiyle A sınıfı ofis olarak inşa edilen İş İstanbul 34 Projesi tamamlandı.
- İkitelli'de iş süreçlerinde verimlilik katan özelliklere sahip 34 Portall Plaza Projesi tamamlandı.

#### 2011

- İstanbul Bayrampaşa'da Metro Gross Market ve Hayat Tepe projelerinin yapıldığı arsa satın alındı.
- Gayrimenkul projelerinde, pazarlama, işletme ve kiralama alanlarında 360 derece hizmet veren Akyön Tesis Yönetimi kuruldu.

#### 2012

- Özak GYO Borsa İstanbul'da OZKGY kodu ile işlem görmeye başladı.
- İstanbul Ataşehir'de Bulvar 216 Projesine başlandı.
- İstanbul Bayrampaşa'da Hayat Tepe Projesine başlandı.
- İstanbul Bayrampaşa'daki Metro Gross Market Projesi tamamlandı.
- İstanbul Balmumcu arsası satın alındı.

#### 2014

- İstanbul Kazlıçeşme'deki Büyükyalı İstanbul Projesinin ihalesi kazanıldı.
- İstanbul Göktürk arsası satın alındı.
- İstanbul Bayrampaşa'daki Hayat Tepe Projesi teslim edildi.
- İstanbul Ataşehir'de, gastronomi ve dinlenme konseptiyle geliştirilen Bulvar 216 Projesi tamamlandı.
- Antalya Demre'de açık deniz etkisinden uzak bir koyda ve Aydın Didim'de nadir bir coğrafyaya sahip özel bir koyda bulunan arsaların tahsisi alındı.
- İstanbul Bayrampaşa'da, Hayat Tepe Suites Projesine başlandı.

#### 2015

- İstanbul Bayrampaşa'daki Hayat Tepe Suites Projesi teslim edildi.
- Özak GYO, Forbes Türkiye'nin "2014'ün En Büyük 100 Türk Şirketi" sıralamasında 57'nci sırada yer aldı.

### ÖZAK GYO, KEMER ARSASINI 2023 YILINDA PORTFÖYÜNE EKLEMİŞTİR.

#### 2016

- Büyükyalı İstanbul Projesinin temelleri atıldı.
- İstanbul Balmumcu'da yer alan dört parsel daha Özak GYO gayrimenkul portföyüne eklendi.

#### 2017

- Göktürk'teki 32,8 bin m<sup>2</sup>'lik ikinci arsa Özak GYO portföyüne dâhil edildi.

#### 2018

- Büyükyalı Projesi bireysel satışlarda ciro şampiyonu oldu.
- Antalya Demre'deki ikinci arsanın tahsisi alındı.
- Antalya Demre'deki otel projesinin yapı ruhsatı alındı.

#### 2019

- Büyükyalı İstanbul Projesinde daire teslimleri başladı.
- Özak Göktürk Projesinin ruhsatı alındı.

#### 2020

- Büyükyalı'da yaşam başladı.
- Fişekhane açıldı.
- Özak Göktürk'te ön satışlar başladı.
- Özak GYO Global Gelişmekte Olan Piyasalar Endeksi'ne girdi.
- Özak GYO Büyükyalı'da yer alan yeni merkez ofisine taşındı.

#### 2021

- Göktürk'teki 10,6 bin m<sup>2</sup>'lik dördüncü arsa Özak GYO portföyüne dâhil edildi.
- Özak Doa Göktürk Projesinin ruhsatı alındı.
- Didim arsasının tapu sicil işlemleri tamamlandı.
- Fişekhane, kahverengi tabela olarak İstanbul'da görülmesi gereken tarihi ve turistik yerler arasına girdi.
- Resmî açılışını yapan Fişekhane İstanbul'un yeni buluşma noktası oldu.
- "Ela Excellence Resort" markası, otelde yapılan renovasyon çalışması ile birlikte "Ela Excellence" olarak yenilendi.
- Özak GYO, Bodrum Akyarlar'da bulunan 345.492,18 m<sup>2</sup> arsayı portföyüne kattı.

#### 2022

- Özak Göktürk Projesinde tüm konutlar teslim edildi.
- Özak Doa Göktürk Projesinde satışlara başlandı.
- Küçükçekmece'deki arsa ihalesi alınarak sözleşme imzalandı.
- Ela Excellence'da kapsamlı bir yenilenme gerçekleştirildi. Yeni bir markalama ile tüketici beklentilerine uygun, sektörde fark yaratacak modern bir tesis oluşturuldu.

#### 2023

- Hayat City Projesinin ruhsatı alındı ve satışına başlandı.
- Özak Palas Balmumcu Projesinin ruhsatı alındı.
- Halkalı Projesinin ruhsatı alındı.
- Özak Dragos Projesinin ruhsatı alındı.
- Özak Duyu Projesi ruhsatı alındı.
- Kemer Projesi arsası alındı.



## SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

2008 yılında 2.000.000 TL sermayeyle kurulan Özak GYO'nun sermayesi aynı yıl 16.952.776 TL'ye, 2009 yılında 80.945.420 TL'ye, 2010 yılında önce 93.373.837 TL'ye daha sonra da 106.731.750 TL'ye, 2011 yılında 141.483.500 TL'ye ulaşmıştır.

Özak GYO, 2012 yılında sermaye artırımını yoluyla ihraç ettiği 15.516.500 TL tutarındaki hisse senetleri ve mevcut hissedarların sahip olduğu 23.733.500 TL nominal değerli hisse senetleri olmak üzere, Şirket sermayesinin %25'ine denk gelen toplam 39.250.000 TL nominal değerli hisse senedini halka arz etmiş, Şirket'in toplam sermayesi 157.000.000 TL'ye ulaşmıştır.

Sonrasında 2014 dönem kârından, çıkarılmış sermayenin %59,24'üne denk gelen 93.000.000 TL'nin ve 2018 dönem kârından çıkarılmış sermayenin %45,6'sına denk gelen 114.000.000 TL'nin sermayeye ilave edilmesi ile bedelsiz sermaye artışı yapılarak Şirket'in sermayesi, 2015 yılında 250.000.000 TL'ye, 2019 yılında ise 364.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.

2.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahip Özak GYO'nun çıkarılmış sermayesi, 2022 yılında gerçekleşen sermaye artırımını ile 728.000.000 TL'ye, 2023 yılında gerçekleşen sermaye artırımını ile 1.456.000.000 TL'ye yükselmiştir.

Şirket'in rapor tarihi itibarıyla güncel ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır.

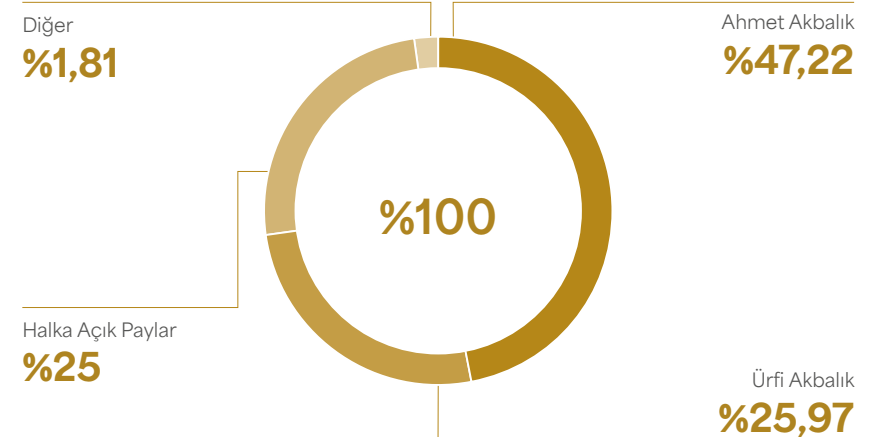
Adı Soyadı	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Ahmet Akbalık	687.504.314	47,22
Ürfi Akbalık	378.108.157	25,97
Halka Açık	364.000.000	25,00
Diğer	26.387.529	1,81
<b>Toplam</b>	<b>1.456.000.000</b>	<b>100,00</b>

### İmtiyazlı paylar

Şirket'in sermayesi her biri 1 TL nominal değerli 1.456.000.000 adet paydan oluşmaktadır. Paylar A ve B Grubu olarak ikiye ayrılmıştır. A Grubu paylar nama yazılı olup, Esas Sözleşme'nin 8'inci maddesi uyarınca Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazına sahiptir. Sermayenin 9.273.885 TL'lik kısmını nama yazılı A Grubu imtiyazlı paylardan oluşmaktadır. Kalan 1.446.726.115 TL'lik B Grubu paylar ise hamiline yazılıdır. Yönetim

Kurulu Üyelerinin dördü A Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla göstereceği adaylar arasından, ikisi Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulmak kaydıyla B Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir. Esas Sözleşme'nin 9'uncu maddesi gereğince Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz.

### Ortaklık Yapısı





## İŞTİRAKLER VE İŞ ORTAKLIKLARI

2015 yılında Aktay Turizm A.Ş. ile gerçekleştirilen birleşme sonrasında Özak GYO'nun portföyüne dâhil olan Ela Excellence Resort Hotel, Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından işletilmektedir.

### ÖZAK GYO'NUN AKTAY OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.'DEKİ HİSSE ORANI %95'TİR.

#### Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.

Aktay Otel İşletmeleri A.Ş., 2011 yılında otel işletmeciliği alanında faaliyet göstermek üzere kurulmuştur. Özak GYO'nun şirketteki hisse oranı %95'tir. 2015 yılında Aktay Turizm A.Ş. ile gerçekleştirilen birleşme sonrasında Özak GYO'nun portföyüne dâhil olan Ela Excellence Resort Hotel, Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından işletilmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 28/1/a maddesi GYO'ların, "işletmeci şirketlere" iştirak edebileceklerini düzenlemektedir. Aynı maddenin 4'üncü bendinde ise "Ortaklıklar tarafından işletmeci şirketlere yapılacak iştirak, ortaklıkların hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'undan fazla olamaz" hükmü yer almaktadır.

Şirket Merkezi	Kazlıçeşme Mah. Kennedy Cad. No: 52C/5 Büyükyalı, Zeytinburnu, İstanbul
Faaliyet Alanı	Turizm ve otel işletmeciliği
Özak GYO Hissesi	%95
Sermayesi	9.000.000 TL

#### Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği, GYO'ların adi ortaklık oluşturabileceğini düzenlemektedir. Tebliğin 33'üncü maddesinde "Ortaklıklar münhasıran bir projeyi gerçekleştirmek amacıyla, bir veya birkaç ortakla adi ortaklık oluşturabilir" hükmü yer almaktadır.

Emlak Konut GYO tarafından ihalesi düzenlenen "İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığında Gelir Paylaşımı İş'i" kapsamında Büyükyalı Projesi için kurulan Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı'nda, 2017 sonu itibarıyla Özak GYO payı %60, Ziylan Gayrimenkul Yatırım ve Yönetim A.Ş.'nin payı %32 ve Yenigün İnşaat San. ve Tic. A.Ş.'nin payı %8'dir.

### ÖZAK GYO, BÜYÜKYALI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.'DE %60 PAY SAHİBİDİR.

Ortaklık, otel, konut, rezidans, ofis, perakende, eğlence ve kültür alanlarından oluşan karma projenin geliştirileceği 111.262 m<sup>2</sup>'lik arazi için açılan ihaleyi 1.568.800.000 TL+KDV tutarındaki "Arsa Satışı Karşılığında Şirket Payı Toplam Geliri" teklifi ile kazanmış, 09.04.2014 tarihinde sözleşmenin imzalanmasının ardından proje çalışmalarına başlanmıştır. Ortaklık tarafından hayata geçirilen Büyükyalı Projesinin 2016 içerisinde ruhsatı alınmış ve 2016 Eylül ayında gerçekleştirilen lansman sonrası satışlara başlanmıştır.

Şirket Merkezi	Kazlıçeşme Mah. Kennedy Cad. No: 52C/5 Büyükyalı, Zeytinburnu, İstanbul
Faaliyet Alanı	Büyükyalı Projesi
Özak GYO Hissesi	%60

#### Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.

Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş., turizm otel işletmeciliği amacıyla 2015 yılında kurulmuştur. Özak GYO, şirkette %60 pay sahibidir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 28/1/a maddesi GYO'ların, "işletmeci şirketlere" iştirak edebileceklerini düzenlemektedir. Aynı tebliğin 27'nci maddesinde "işletmeci şirket" şu şekilde tarif edilmiştir: "Ortaklık portföyünde kira geliri elde etme amacına yönelik gayrimenkuller olması halinde, söz konusu gayrimenkullere veya onların bağımsız bölümlerine ilişkin olarak güvenlik, temizlik, genel idare ve buna benzer nitelikteki temel hizmetler kiracılara ortaklık tarafından sunulabileceği gibi, ortaklık ile bir işletmeci şirket arasında bu tür hizmetlerin sunulması amacına yönelik bir sözleşme yapılması da mümkündür. Ortaklık portföyünde yer alan gayrimenkuller ve gayrimenkul projelerinin pazarlanmasına ve değerinin artırılmasına yönelik olarak yapılacak reklam ve promosyon faaliyetleri temel hizmet kapsamındadır."

Şirket Merkezi	Kazlıçeşme Mah. Kennedy Cad. No: 52C/5 Büyükyalı, Zeytinburnu, İstanbul
Faaliyet Alanı	Turizm ve otel işletmeciliği
Özak GYO Hissesi	%60
Sermayesi	50.000 TL

## YÖNETİM KURULU



### Ahmet Akbalık

#### Yönetim Kurulu Başkanı

1971 yılında İstanbul'da doğan Ahmet Akbalık, çalışma hayatına 1985'te aile işletmesi olan Özak Tekstil'de başlamıştır. 1991 yılında Özak Tekstil ve Konfeksiyon San. ve Tic. A.Ş.'yi kurmuştur. 1995 yılında İnt-Er Yapı'yı, 2008 yılında Özak GYO'yu kurmuş; 2009'da ise tüm şirketlerini Özak Global Holding A.Ş. çatısı altında toplamıştır. Profesyonel çalışma hayatı boyunca Türkiye İhracatçılar Meclisi (TİM) Başkan Vekilliği, İstanbul Hazır Giyim ve Konfeksiyon İhracatçıları Birliği Başkan Vekilliği, Dış Ekonomik İlişkiler Kurulu Yönetim Kurulu ve İcra Kurulu Üyeliği, Belek Turizm Yatırımcıları Birliği Yönetim Kurulu Üyeliği gibi çeşitli görevler üstlenen Akbalık, halen Hizmet İhracatçıları Birliği Başkan Yardımcısı ve TİM Hizmet Sektör Kurulu Başkanı'dır. Ahmet Akbalık, şu anda Özak Tekstil Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği görevinin yanı sıra Özak GYO, Özak Global Holding ve tüm bağlı ortaklıklarının Kurucu Ortağı ve Yönetim Kurulu Başkanı olarak görevlerini sürdürmektedir. Bir dönem Makedonya Antalya Fahri Başkonsolosu olarak da görev yapan Akbalık, evli ve üç çocuk babasıdır.

### Ürfi Akbalık

#### Yönetim Kurulu Başkan Vekili

1976 yılında İstanbul'da doğan Ürfi Akbalık, 1991 yılında aile işletmesi olan Özak Tekstil ve Konfeksiyon San. ve Tic. A.Ş. şirketinde çalışma hayatına başlamış, tekstil ve konfeksiyon işletmelerine katkıda bulunmuştur. Özak Grubu şirketlerinin tek çatı altında toplanması ile kurulan Özak Global Holding ve bünyesindeki şirketlerde Kurucu Ortak, Yönetim Kurulu Üyesi ve Başkan Vekili olarak görevleri bulunmaktadır. Daha önce İstanbul Hazır Giyim ve Konfeksiyon İhracatçıları Birliği'nde (İHKİB) Yönetim Kurulu Üyeliği görevinde bulunan Ürfi Akbalık, halen İHKİB Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği görevini sürdürmektedir.



### Prof. Dr. Ali Alp

#### Yönetim Kurulu Üyesi

1964 yılında Rize'de doğan Ali Alp, 1987'de Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi'nden İşletme lisansı ile mezun olmuştur. 1991'de Marmara Üniversitesi'nde yüksek lisansını ve 1995'te Ankara Üniversitesi'nde İşletme doktorasını tamamlamıştır. 1987'de Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığı'nda Uzman Yardımcısı olarak başladığı iş hayatında; 1988-1996 arasında Sermaye Piyasası Kurulu'nda Uzman, 1996'dan sonra Ekonomiden Sorumlu Devlet Bakanı Müşaviri, Başbakanlık TOKİ Başkanlığı'nda Başkan Yardımcısı, Başbakanlık'ta ve Kültür ve Turizm Bakanlığı'nda Müsteşar Yardımcısı, Dünya Turizm Örgütü İcra Kurulu Üyesi, Emlak Konut GYO'da Yönetim Kurulu Başkanı, TRT'de Yönetim Kurulu Üyesi ve Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu'nda Kurul Üyesi olarak görev yapmıştır. Maastricht İşletme Fakültesi ile University of Illinois at Urbana-Champaign'de akademisyen olarak çalışmış olan Alp, halen TOBB Ekonomi ve Teknoloji Üniversitesi İşletme Bölümü'nde Öğretim Üyesi olarak çalışmakta ve Bilkent Üniversitesi ile Viyana Ekonomi Üniversitesi'nde misafir öğretim üyesi olarak finansman alanında dersler vermektedir. Ayrıca, birçok halka açık şirkette Yönetim Kurulu Üyeliği görevi bulunmaktadır.

### Prof. Dr. Saim Kılıç

#### Yönetim Kurulu Üyesi

1972 yılında Ardahan'da doğan Saim Kılıç, 1993 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Uluslararası İlişkiler Bölümü'nden yüksek derece ile mezun olmuştur. 2001 yılında ABD'de University of Illinois at Urbana-Champaign'de Finans yüksek lisansını, 2002 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi'nde MBA yüksek lisansını ve 2007 yılında Muhasebe-Finans alanında doktorasını yüksek derece ile tamamlamıştır. 2005/2006 akademik yılında Londra'da Greenwich Üniversitesi'nde araştırma yapmış; 2012 yılında Finans Doçenti, 2017 yılında da Profesör olmuştur. 1994 yılında Sermaye Piyasası Kurulu'nda Uzman Yardımcısı olarak başladığı iş hayatında, 25 yılı aşkın bir süre boyunca, Sermaye Piyasası Kurulu'nda Uzman, Başbakanlık'ta Başbakan Yardımcısı Danışmanı, Cumhurbaşkanlığı'nda Görevli Uzman, Borsa İstanbul'da Denetim ve Gözetim Kurulu Başkanı (Genel Müdür Yardımcısı), Merkezi Kayıt Kuruluşu'nda Genel Müdür Yardımcısı, Dünya Borsalar Federasyonu ile Avrasya Borsalar Federasyonu'nda Düzenlemeler Komitesi Üyesi, Merkezi Kayıt Kuruluşu'nda Yönetim Kurulu Üyesi, Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Şirketi'nde Yönetim Kurulu Üyesi ve özel sektörde bazı finans, sanayi, enerji ve ticaret şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesi ve Danışman olarak görev almıştır. GYODER Yönetim Kurulu Üyesi olan Kılıç, halen Altınbaş Üniversitesi İşletme Fakültesi'nde Öğretim Üyesi ve Rektör Başdanışmanı olarak işletme, finans ve kurumsal yönetim alanlarında dersler vermektedir. Kılıç'ın finans, sermaye piyasaları, bankacılık ve borsalar ile kurumsal yönetim alanında çok sayıda makale, kitap ve bilimsel çalışmaları mevcuttur.



## YÖNETİM KURULU



### Erman Kalkandelen

#### Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1982 doğumlu Erman Kalkandelen Ankara Üniversitesi Siyasal Bilimler Fakültesi Çalışma Ekonomisi Bölümü'nden yüksek şeref derecesi ile mezun olmuştur. Erman Kalkandelen 2006 yılından itibaren Franklin Templeton bünyesinde şirketin gelişmekte olan ülkelerden sorumlu fon yöneticisi ve Türkiye'deki yatırımlarından sorumlu Ülke Müdürü olarak görev yapmaktadır. Bu süre zarfında perakende, finans, teknoloji ve endüstri alanlarında pek çok başarılı şirkete yatırım yapmıştır. Erman Kalkandelen, Sabancı Üniversitesi İş İdaresi Yüksek Lisans (MBA) Programı'ndan onur derecesiyle mezun olmuştur. Ayrıca, MBA eğitimi sırasında, Florida Üniversitesi Warrington İşletme Okulu'nda stratejik yönetim üzerine uzmanlaştığı bir dönem geçirmiştir. Geçmişte Defacto Perakende ve Propak şirketlerinde de Yönetim Kurulu Üyeliği yapmıştır. 2017 yılından itibaren özel sermaye alanına odaklanan Erman Kalkandelen, Gözde Girişim ve Gözde Tech Ventures şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyeliği yapmaktadır. Aynı zamanda Templeton Türkiye Fonu'nun Yönetici Direktörlüğünü yürütmektedir. Bunların dışında, Hepsiburada ve Netlog Lojistik şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği yapmakta olan Erman Kalkandelen; Fibabanka, Şok Marketler ve Bizim Toptan şirketlerinde de Yönetim Kurulu Üyeliği yapmaktadır.

### Dr. Mine Berra Doğaner

#### Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1962 yılında İstanbul'da doğan Berra Doğaner, lisans eğitimini Marmara Üniversitesi İİBF İşletme Bölümü'nde, yüksek lisans ve doktorasını Ankara Üniversitesi SBF İşletme Bölümü'nde Finans ve Sermaye Piyasası alanlarında tamamlamıştır. Bir yıl süreyle Wharton School of Finance'de akademik çalışmalar yapmıştır. İş hayatına Sermaye Piyasası Kurulu'nda başlamış ve bu kurumda sekiz yıl süreyle görev yapmıştır. Akabinde özel sektöre geçmiş ve sektörün önde gelen yatırım kuruluşlarında Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak üst düzey görevler üstlenmiştir. Mayıs 2018'den itibaren ise bilgi ve deneyimini ülkemiz kalkınmasında farklı sektörlerin hizmetine sunabilmek için bağımsız yönetim kurulu üyeliği ve danışmanlık kullarına geçmiştir. Peker GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmıştır. Halen Piramit Menkul Kıymetler A.Ş., Mee Aps adlı teknoloji şirketi Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi'dir. Ostim Teknik Üniversitesi'nde Dr. Öğretim Üyesi olarak görev yapmaktadır. Urban Land Institute (ULI) Türkiye İcra Kurulu Üyesi, GYODER GYO Meslek Komitesi Başkanı olarak görev yapmaktadır. 2009 yılından bugüne TÜSİAD Sermaye Piyasaları Çalışma Grubu'nda görev almaktadır. 2009 yılından bugüne İstanbul Ticaret Odası (İTO) Ekonomik Danışma Kurulu Üyesidir. CEO Platformu İcra Kurulu Üyesidir. 2007 ile 2011 yılları arasında İMKB Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapan Doğaner, 1996 ile 2010 yılları arasında Takasbank Denetleme Kurulu Üyeliği görevini yürütmüştür. 2014 ile 2018 yılları arasında Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği TSPB Başkan Vekili, Mart 2014 - Mayıs 2018 tarihleri arasında Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmıştır.



Adı Soyadı	Görevi	Seçilme/Atanma Tarihi	Görev Süresi	Bağımsızlık Durumu
Ahmet Akbalık	Yönetim Kurulu Başkanı	14.05.2020	1 yıl	
Ürfi Akbalık	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	14.05.2020	1 yıl	
Prof. Dr. Ali Alp	Yönetim Kurulu Üyesi	26.04.2022	1 yıl	
Prof. Dr. Saim Kılıç	Yönetim Kurulu Üyesi	26.04.2022	1 yıl	
Erman Kalkandelen	Yönetim Kurulu Üyesi	26.04.2023	1 yıl	Bağımsız Üye
Dr. Mine Berra Doğaner	Yönetim Kurulu Üyesi	26.04.2022	1 yıl	Bağımsız Üye

Özak GYO Yönetim Kurulu'nun 26.04.2023 tarihli toplantısında; Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri doğrultusunda Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği için önerilen Erman Kalkandelen'in Denetimden Sorumlu Komite Üyesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesine seçilmesine ve onaya sunulmasına karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu Üyelerinin görev ve yetkileri Şirket Esas Sözleşmesi'nin 19'uncu maddesinde belirlenmiştir. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve Esas Sözleşme ile kendisine verilmiş bulunan görevleri yerine getirmekle yükümlüdür. İlgili mevzuat ve Esas Sözleşme hükümlerine göre Genel Kurul kararını gerektirmeyen tüm iş ve işlemler Yönetim Kurulu tarafından yerine getirilir.

Yönetim Kurulu, düzenli olarak ve Esas Sözleşme hükümleri çerçevesinde en az ayda bir kez, gerekli görülen hallerde bu süreye bağlı kalmaksızın toplanmaktadır. 2023 yılında 44 adet Yönetim Kurulu toplantısı gerçekleştirilmiştir.

Yönetim Kurulu en az üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve toplantıda bulunan üyelerin çoğunluğu ile karar alır. Oyların eşitliği halinde oylanan konu ertesi toplantı gündemine alınır; bu toplantıda da oy çokluğu sağlanamazsa öneri reddedilmiş sayılır. Yönetim Kurulu Üyelerinin her birinin konum ve görev alanlarına bakılmaksızın bir oy hakkı vardır.

SPK'nın II-23.1 sayılı Önemli Nitelikte İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin 5'inci maddesinde sayılan önemli nitelikteki işlemler ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin ilişkili Taraf İşlemleri ile ilgili maddelerinde yer alan konuların görüşüleceği toplantılarda tüm Yönetim Kurulu Üyeleri hazır bulunur. Bunlarla sınırlı kalmamak üzere, Yönetim Kurulu Üyeleri toplantılara katılmaya ve toplantılarda görüş bildirmeye özen gösterir. Yönetim Kurulu toplantılarında açıklanan farklı görüşler ve karşı oy gerekçeleri karar tutanağına yazılmaktadır.

## KOMİTELER

Şirket'in içinde bulunduğu durum ve gereksinimlere uygun olarak, Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarını sağlıklı bir biçimde yerine getirmesini teminen Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur. Komiteler görevlerini Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış yazılı görev ve çalışma esasları çerçevesinde ifa etmektedir.

Şirket'in Aday Gösterme Komitesi bulunmamaktadır. SPK'nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği eki olan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.5.1 maddesi kapsamında, bu Komite'nin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

SPK'nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11'inci maddesi kapsamında Yatırımcı İlişkileri Yöneticileri, Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi olarak görevlendirilmiştir.

Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komitesi ikişer üyeden, Kurumsal Yönetim Komitesi ise üç üyeden oluşmaktadır. Denetimden Sorumlu Komite üyelerinin ikisi de bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleridir. Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi başkanları Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri arasından, diğer üyeleri bağımsız olmamakla birlikte icracı olmayan Yönetim Kurulu Üyeleri arasından seçilmiştir. Kurumsal Yönetim Komitesi'nde ayrıca SPK Kurumsal Yönetim

Tebliği'nin 11'inci maddesi gereğince Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi de yer almaktadır.

### Yönetim Kurulu'nun komitelere ilişkin değerlendirmesi

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri birden fazla komitede görev almaktadır. Bunun sebepleri; Yönetim Kurulu'nun yapısı, mevzuatın izin verdiği ölçüde Yönetim Kurulu'nda iki tane Bağımsız Üye bulunması, Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca Denetimden Sorumlu Komite üyelerinin tamamınının Bağımsız Üyelerden oluşması ve aynı zamanda diğer Komite Başkanlarının da Bağımsız Üye olma zorunluluğudur. Bu gereklilikler sonucu, Bağımsız Üyeler birden fazla komitede görev almak durumunda kalmıştır.

Komiteler görevlerini Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış yazılı görev ve çalışma esasları çerçevesinde ifa etmektedirler. Buna bağlı olarak Denetimden Sorumlu Komite ve Kurumsal Yönetim Komitesi yılda en az dört kez, Riskin Erken Saptanması Komitesi ise yılda en az altı kez olmak üzere, gerekli olan her durumda toplanmaktadır. Bu doğrultuda 2023 yılı içinde Kurumsal Yönetim Komitesi 6 kez, Riskin Erken Saptanması Komitesi 6 kez, Denetimden Sorumlu Komite ise 6 kez toplanmıştır.

Kurumsal Yönetim Komitesi yıl içinde bir toplantısını Aday Gösterme Komitesi görevlerine istinaden gerçekleştirmiştir. Diğer beş toplantıda Şirket'in kurumsal uyum çalışmaları ve Yatırımcı İlişkileri Birimi'nin faaliyetleri değerlendirilmiştir.

Denetimden Sorumlu Komite dört toplantısını çeyrek sonuç değerlendirmeleri ve finansal rapor kontrolleri için, bir toplantısını ise bağımsız denetçi şirket seçimi gündemiyle gerçekleştirmiştir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi ise TTK hükümleri doğrultusunda iki ayda bir toplanmaktadır. Komite toplantılarında Şirket'in maruz kalabileceği riskler değerlendirilmektedir. Komite 2023 yılının son toplantısında risk yönetim sistemlerini gözden geçirmiştir.

Komiteler, Yönetim Kurulu tarafından 16.04.2014 tarihinde onaylanan çalışma esasları doğrultusunda ve etkin olarak faaliyet göstermekte, yıl içinde gerçekleştirdikleri bütün toplantıların tutanaklarını Yönetim Kurulu'na sunmaktadır. Yönetim Kurulu aynı gün toplanarak toplantı sonuçlarını değerlendirmeye özen göstermektedir.

Yönetim Kurulu komitelerinin faaliyetlerine ve bu faaliyetleri yerine getirirken izledikleri prosedürlere komitelerin çalışma esaslarında yer verilmiştir. Çalışma esaslarının ilgili bölümleri aşağıda yer almaktadır.

### Denetimden Sorumlu Komite

#### Görev ve Sorumluluklar

- Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarını gözetmek.
- Bağımsız denetçinin bağımsızlık beyanını ve bağımsız denetim kuruluşundan alınabilecek ilave hizmetleri değerlendirmek.
- Şirket'in muhasebe ve iç kontrol sistemleri ile bağımsız denetim süreçleriyle ilgili olarak Şirket'e ulaşan şikâyetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması; Şirket çalışanlarının, muhasebe, raporlama, iç kontrol ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterleri belirlemek.
- Kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların, Şirket'in izlediği muhasebe ilkelerine, gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin olarak Şirket'in sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak, kendi değerlendirmeleriyle birlikte Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirmek.
- SPK düzenlemeleri ve Türk Ticaret Kanunu ile komiteye verilen/ verilecek diğer görevleri yerine getirmek.

## KOMİTELER

### Toplantılar

- Denetimden Sorumlu Komite; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kere toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak Yönetim Kurulu'na sunulur. Komite kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili olarak ulaştığı tespit ve önerileri derhal Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir.
- Komite'nin kararları Yönetim Kurulu'na tavsiye niteliğindedir. Nihai karar mercii Yönetim Kurulu'dur.
- Toplantılar Şirket merkezinde veya Komite üyelerinin erişiminin kolay olduğu başka bir yerde yapılabilir.

Dr. Mine Berra Doğaner	Komite Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Erman Kalkandelen	Komite Üyesi (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

### Kurumsal Yönetim Komitesi

#### Görev ve Sorumluluklar

- Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit ederek, Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak.
- Kurumsal Yönetim ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün çalışmalarını gözetmek.

- Kamuya açıklanacak "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu"nu gözden geçirerek, burada yer alan bilgilerin Komite'nin sahip olduğu bilgilere göre doğru ve tutarlı olup olmadığını kontrol etmek.
- Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin Şirket içerisinde geliştirilmesini, benimsenmesini ve uygulanmasını sağlamak, uygulanmadığı konularda çalışma yaparak, Yönetim Kurulu'na uyum derecesini iyileştirici önerilerde bulunmak.

Dr. Mine Berra Doğaner	Komite Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Prof. Dr. D. Ali Alp	Komite Üyesi (İcracı Olmayan Yönetim Kurulu Üyesi)
Hasan Alakuş	Komite Üyesi (Yatırımcı İlişkileri Müdürü)

### Aday Gösterme Komitesi

#### Görev ve Sorumluluklar

- Yönetim Kurulu ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilik pozisyonları için uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında şeffaf bir sistem oluşturmak ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapmak.
- Yönetim Kurulu'nun yapısı ve verimliliği hakkında değerlendirmeler yapmak ve bu konularda yapılabilecek değişikliklere ilişkin tavsiyelerini Yönetim Kurulu'na sunmak.

### Ücret Komitesi

#### Görev ve Sorumluluklar

- Yönetim Kurulu Üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaları belirlemek ve bunların gözetimini yapmak.
- Kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak, Yönetim Kurulu Üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kurulu'na sunmak.

#### Toplantılar

- Komite kendisine verilen görevin gerektirdiği sıklıkta toplanır.
- Komite'nin kararları Yönetim Kurulu'na tavsiye niteliğindedir. Nihai karar mercii Yönetim Kurulu'dur.
- Toplantılar Şirket merkezinde veya Komite üyelerinin erişiminin kolay olduğu başka bir yerde yapılabilir.

### Riskin Erken Saptanması Komitesi

#### Görev ve Sorumluluklar

- Riskin Erken Saptanması Komitesi, Yönetim Kurulu'na her iki ayda bir vereceği raporda durumu değerlendirir. Komite, hazırladığı raporu denetçiye de gönderir.
- Riskin Erken Saptanması Komitesi, yıllık faaliyet raporunda yer alacak olan, Komite'nin üyeleri toplanma sıklığı, yürütülen faaliyetleri de içerecek şekilde çalışma esasları ve Komite'nin etkinliğine

ilişkin Yönetim Kurulu'nun değerlendirmesine zemin teşkil etmek üzere yıllık değerlendirme raporu hazırlar ve Yönetim Kurulu'na sunar.

- Riskin Erken Saptanması Komitesi Yönetim Kurulu'na tavsiyelerde bulunur, ancak bu tavsiyeler Yönetim Kurulu'nun Türk Ticaret Kanunu'ndan doğan görev ve sorumluluklarını ortadan kaldırmaz.

#### Toplantılar

- Komite her iki ayda bir defa olmak üzere yılda en az altı defa toplanır. Komite toplantılarında alınan kararlar yazılı hale getirilir, Komite üyeleri tarafından imzalanır ve düzenli bir şekilde arşivlenir.
- Riskin Erken Saptanması Komitesi gerekli gördüğü yöneticiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir.
- Komite, kendi yetki ve sorumluluk alanıyla ilgili olarak ulaştığı tespit ve önerilerini rapor haline getirerek Yönetim Kurulu'na sunar.

Dr. Mine Berra Doğaner	Komite Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Erman Kalkandelen	Komite Üyesi (İcracı Olmayan Yönetim Kurulu Üyesi)

## BAĞIMSIZLIK BEYANLARI

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Aday Gösterme Komitesi'ne

Şirketiniz Yönetim Kurulu'nda boşalacak olan bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği'ne adaylığım ile ilgili olarak; Sermaye Piyasası Kanunu, ilgili mevzuat, Esas Sözleşme ve SPK Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.3.6. numaralı maddesinde sayılan kriterler çerçevesinde "bağımsız" olduğumu yazılı olarak beyan ederim.

**Dr. Mine Berra Doğaner**

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Aday Gösterme Komitesi'ne

Şirketiniz Yönetim Kurulu'nda boşalacak olan bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği'ne adaylığım ile ilgili olarak; Sermaye Piyasası Kanunu, ilgili mevzuat, Esas Sözleşme ve SPK Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.3.6. numaralı maddesinde sayılan kriterler çerçevesinde "bağımsız" olduğumu yazılı olarak beyan ederim.

**Erman Kalkandelen**

## ÜST YÖNETİM



**Mehmet Fatih Keresteci**

**Genel Müdür**

1977 yılında İstanbul'da doğan Mehmet Fatih Keresteci, İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Bölümü mezunudur. Uzun yıllar İş Geliştirme Sorumlusu olarak çeşitli gayrimenkul projelerinin fizibilite çalışmalarında görev alan Keresteci, 2007-2011 döneminde kamu ve özel sektördeki pek çok inşaat ihalesinde aktif rol almıştır. 2011 yılından itibaren Özak GYO'da sırasıyla İş Geliştirme Müdürü, Proje Geliştirme Direktörü ve İş Geliştirmeden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini yürüten Keresteci, Yönetim Kurulu'nun 27.07.2014 tarih ve 2014-29 sayılı kararı ile Özak GYO Genel Müdürü olarak atanmıştır.



**Özgür Çoban**

**İmar ve Mevzuattan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı**

1970 yılında Artvin'de doğan Özgür Çoban, İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü mezunudur. Uzun yıllar farklı inşaat firmalarında Proje Müdürü olarak görev alan Çoban, 2011 yılında Özak GYO bünyesinde Projeler, İmar ve Mevzuat Direktörü olarak çalışmaya başlamıştır. Çoban, 2014 yılından bu yana Özak GYO'da İmar ve Mevzuattan Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevini üstlenmektedir.

## TÜRKİYE VE DÜNYADA İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Yatırım açısından Avrupa'nın 30'uncu kenti olan İstanbul, geliştirme, kiralama ve sermaye değeri olarak Avrupa'nın 29'uncusu olmuştur.

**YATIRIM, GELİŞTİRME, KİRALAMA VE SERMAYE DEĞERİ BAKIMINDAN AVRUPA'DA İLK 5'TE LONDRA, PARİS, MADRİD, BERLİN VE AMSTERDAM YER ALMAKTADIR.**

Rusya ve Ukrayna'da devam eden çatışmalar, İsrail-Filistin bölgesinde uzun süredir devam eden gerginlikler, küresel yüksek enflasyon, enerji kıtlıkları, yerelleşme eğilimi ve endüstriyel tedarik zincirlerinin kısılması ve ABD dolarının sürekli faiz artışları, toparlanma eğilimindeki küresel ekonomiye belirsizliği getiren birçok etki yaratmaktadır.

Mevcut küresel faiz artırımı döngüsünün sonuna yaklaşırken, parasal ortamdaki değişimle birlikte toplam talebin kademeli olarak serbestleşeceği ve uluslararası ekonomik toparlanmanın arz-talep ayarlaması dönemine gireceği öngörülmektedir.

Türkiye, 2023 yılında gerek deprem gerekse de yıl içinde yaşanan seçim süreci nedeniyle ekonomik açıdan zor bir sınav vermiştir. Seçimin yarattığı belirsizlik ortamı ile piyasalardaki oynaklık had safhaya çıkarken, deprem de makroekonomik verilerdeki toparlanma beklentilerini kısmen ötelemiştir. Tüm bu gelişmeler 2023 yılında yurt içi piyasalarının toparlanmasını zayıflatmıştır.

Haziran ayından bu yana, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası toplam 3.400 baz puanlık beş hızlı faiz artırımını gerçekleştirerek gösterge faiz oranını %42,5'e yükseltmiştir. Bu hamle, yüksek enflasyonu ve para birimindeki devalüasyonu etkili bir şekilde yavaşlatmıştır.

Moody's, Türk bankacılık sektörünün görünümünü "negatif"ten "durağan"a revize ederken; S&P, olası ilave yükseltmelerle birlikte ülke notunun görünümünü "durağan"dan "pozitif"e ayarlamıştır.

Bu gelişmeler, hem siyasi hem de ekonomik boyutlara odaklanarak, Türk ekonomisini zorluklara rağmen istikrara kavuşturma çabalarına işaret etmektedir.

Türkiye ekonomisinde 2024 yılına ilişkin iyimser bir beklenti söz konusudur. Özellikle 2024-2026 dönemi Orta Vadeli Program'da enflasyonun kademeli olarak düşürülmesi ve finansal istikrarın sağlanması adına konulan hedefler, bu iyimser beklentiyi daha da güçlendirmektedir.

**DÜNYA GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDEKİ BÜYÜME %1,9'LA SINIRLI KALARAK 498,60 TRİLYON ABD DOLARI OLMUŞTUR.**

### Dünyada Gayrimenkul Sektörü

Dünyada sektör odaklı danışmanlık hizmetleri veren PwC ve Washington-Hong Kong ve Londra'da merkezleri bulunan küresel gayrimenkul araştırma şirketi Urban Land Institute (ULI) iş birliğiyle hazırlanan ve 2024 yılı için gayrimenkul sektörünün nabzını tutan "Gayrimenkulde Gelişen Trendler 2024" raporuna göre pazara ciddi bir belirsizlik hâkim olmuştur.

2022 ve 2023 yıllarındaki Merkez Bankası faiz oranı artışları, sektörün önemli kesimlerini borç maliyeti, değerlemeler, inşaat maliyetleri ve haciz riski konularındaki değişiklikleri "bekleyip görme" yaklaşımına yönlendirmiş, bu belirsizlik yatırım hacmini rekor seviyede aşağı çekmiştir.

Bu gelişmelerin etkisiyle dünya gayrimenkul sektöründeki büyüme %1,9'la sınırlı kalarak 498,60 trilyon ABD doları olmuştur.

Araştırmaya göre pandemi öncesi 2015- 2019 dönemi ortalamalarına kıyasla fiyatlarda %42'lik bir düşüş yaşanmıştır.

İngiltere'de bulunan küresel emlak danışmanlığı ve emlak ajansı Knight Frank'in "2024 yılı Küresel Ticari Gayrimenkul Yatırımları Raporu"na göre 2023'te ofis ve ticari gayrimenkul yatırımlarında da daralma yaşanmıştır.

2023'te daralmanın, yüksek finansman maliyetleri, yapısal değişimlere bağlı mesleki taleplerde belirsizlik ve ekonomik görünümle ilgili endişelerin sebep olduğuna dikkat çekilen raporda, jeopolitik gerilimlerin de küresel olarak ticari gayrimenkul sektöründe yavaşlığa sebep olduğuna vurgu yapılmaktadır.

Yatırım, geliştirme, kiralama ve sermaye değeri bakımından Avrupa'da ilk 5'te Londra, Paris, Madrid, Berlin ve Amsterdam yer almaktadır. İstanbul, 30 şehirli listenin en altında yer almaktadır. Yatırım açısından Avrupa'nın 30'uncu kenti olan İstanbul, geliştirme, kiralama ve sermaye değeri olarak Avrupa'nın 29'uncusu olmuştur.

## TÜRKİYE VE DÜNYADA İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

İklim değişikliği, dijitalleşme ve demografi gibi küresel mega trendler, yatırımcıların niş sektörlere yönelik iştahını kabartmaktadır.

### GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDE ÇEVRESEL, SOSYAL VE KURUMSAL YÖNETİŞİM (ESG) KONULARININ ÖNEMİ ARTMAYA DEVAM ETMEKTEDİR.

Sürdürülebilirliğin önemini artırmasıyla, iklim değişikliği, dijitalleşme ve demografi gibi küresel mega trendler, yatırımcıların niş sektörlere yönelik iştahını kabartmaktadır. Raporla yatırımcıların en çok ilgi göstereceği alanlar, yeni enerji altyapıları, veri merkezleri ve sağlık sektörü olarak sıralanmaktadır.

Gayrimenkul yatırımına yönelik sektörler arasında 2022’de birinciliğe yükselen “Yeni enerji altyapısı yatırımları,” 2023’te de zirvedeki yerini korumuştur ve 2024’te yerini korumaya devam edecektir.

PwC ve Urban Land Institute’un araştırmasına göre, Avrupa’da 2024’ün sektör sıralamasında yeni enerji altyapısını veri merkezleri, sağlık hizmetleri, öğrenci evleri, yurtlar, emeklilere yönelik destekli yaşam, kişisel depolama alanları, lojistik tesisleri, ortak yaşam alanları, otel hizmeti sunulan apartman daireleri ve şahsi kiralanılan konutlar izleyecektir.

Gayrimenkul sektöründe çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim (ESG) konularının önemi artmaya devam etmektedir. Karbonsuzlaşmanın yüksek inşaat maliyetleri ve iş gücü yetersizliği gibi ekonomik yönleri yatırımcıların başını ağrıtsa da araştırmalar artık sektörde daha fazla kişinin ESG yatırımlarının maliyetlerinden çok kattığı değeri anladığını göstermektedir.

ESG konularının gayrimenkulün gelecekteki sermaye değerleri açısından önemli olduğu konusunda da ciddi bir fikir birliği bulunmaktadır. Aynı şekilde teknoloji ve dijitalleşme öne çıkan bir trend konumundadır. Sektörde planlamadan varlık yönetimine, inşaattan yatırıma ve hatta ESG’nin ele alınmasına kadar yapay zekâ varlığını iyiden iyiye hissettirmektedir.

İşletme güveni, bir önceki yıla kıyasla 8 puanlık bir artış yaşansa da hâlâ uzun vadeli ortalamaların oldukça altındadır. Ekonomik büyümenin yavaşlığı ve ufukta görünen “gerçekçi resesyon endişeleri” mevcut görünümüne olumsuz yansımaktadır.

### SEKTÖRDE PLANLAMADAN VARLIK YÖNETİMİNE, İNŞAATTAN YATIRIMA VE HATTA ESG’NİN ELE ALINMASINA KADAR YAPAY ZEKÂ VARLIĞINI İYİDEN İYİYE HİSSETTİRMEKTEDİR.

Sektörün yakın zamanda kilit pazarlarda ciddi bir talep düşüşüyle karşılaşacağına yönelik inancın varlığına işaret eden rapora göre, enflasyon, faiz oranları ve değerlemelerle ilgili durumun netleşmesiyle 2024 yılında daha fazla işlem yapılması için uygun ortam oluşması mümkün olabilecektir.

#### Türkiye Gayrimenkul Sektörü

Türkiye Müteahhitler Birliği “İnşaat Sektörü Analizi” raporuna göre inşaat sektörü 2023 yılına küresel salgının etkisinden henüz kurtulamadan ve 2022 yılında başlayan Rusya-Ukrayna savaşının gölgesinde, yüksek girdi maliyetleri ve emtia sorunları ile girmiştir.

Türkiye’nin mevcut üretim yapısı içinde önem taşıyan inşaat sektörü, 2023 yılında sırasıyla %5,3, %7,2 ve %7,8 ve %10,8 oranları ile genel ekonominin üzerinde büyüme göstermiş, yılı %6,8 büyüme oranı ile tamamlamıştır. Sektörün GSYH içinden aldığı pay 2023 yılında %5,6 olarak gerçekleşmiş, %4,8 olan bir önceki yıla göre büyüme sergilemiştir. Deprem bölgesindeki yeniden imar faaliyetlerinin yanı sıra seçim sürecinin tamamlanmasıyla azalan belirsizlikler de inşaat sektörü rakamlarına olumlu yansımıştır.

Deprem bölgesindeki yeniden imar faaliyetlerinin yanı sıra seçim sürecinin tamamlanmasıyla azalan belirsizlikler de inşaat sektörü rakamlarına olumlu yansımış; ancak yine de sektördeki büyüme önceki yılların gerisinde kalmıştır.

Türkiye genelinde konut satışları 2023 yılında 1.225.926 olarak gerçekleşmiştir. Uygulanmaya konulan sıkılaştırma politikalarına ve artan faiz oranlarına bağlı olarak konut satışları 2022 yılında göre %17,5 gerileme gösterse dahi Aralık ayında 138.577 adet konut satılarak Kasım ayına göre %48 artış yaşanmıştır. Yılın son üç ayında gerçekleşen toplam konut satışı, yılın ilk üç ayında gerçekleşen konut satışına göre %15 oranda artmıştır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. “Bir Bakışta Konut Piyasası 2023” raporuna göre konut piyasasındaki yavaşlamada konut finansmanına erişimin zorlaşması ve konut fiyatlarındaki artışın etkili olduğu görülmüştür. 2023 yılında görülen gerilemede en dikkat çekici veri, ipotekli satışların toplam satışlar içindeki oranının bugüne kadarki en düşük seviyesi olan %16’ya gerilemesi olmuştur. 11 aylık dönemde; ilk kez satılan konut adedi 328.299, ipotekli olarak satılan konut adedi 171.706, iş günü başına konut satış adedi ise 4.687 olarak gerçekleşmiştir.



## TÜRKİYE VE DÜNYADA İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Türkiye'nin mevcut üretim yapısı içinde önem taşıyan inşaat sektörü, 2023 yılında genel ekonominin üzerinde büyüme göstermiş, yılı %6,8 büyüme oranı ile tamamlamıştır.

### TÜRKİYE GENELİNDE KONUT SATIŞLARI 2023 YILINDA 1.225.926 OLARAK GERÇEKLEŞMİŞTİR.

#### Yabancılara 2023 yılında 35.005 konut satıldı

Yabancılara yapılan konut satışları 2023 yılında bir önceki yıla göre %48,1 azalarak 35.005 olmuştur. 2023 yılında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %2,9 olmuştur. 2023 yılında yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 12.702 konut satışı ile Antalya almıştır. Antalya'yı sırasıyla 11.229 konut satışı ile İstanbul, 3.016 konut satışı ile Mersin izlemiştir.

Rusya Federasyonu vatandaşları 2023 yılında Türkiye'den 10.560 konut satın almıştır. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 4.272 konut ile İran vatandaşları ve 1.917 konut ile Irak vatandaşları izlemiştir.

İstanbul Ofis Pazarı 2023 raporuna göre İstanbul'daki ofis stoku 2023'te 8 milyon metrekareyi aşmıştır. Bu stokun %60'ı Avrupa yakasında yer almıştır.

Rapora göre 2023'te en yüksek ofis kirası, metrekare başına 1.100 TL olarak İstanbul Levent'te kaydedilmiştir. Esentepe - Gayrettepe - Zincirlikuyu bölgesinde ofis kiralari metrekare başına 700 TL seviyelerinde seyrederken, Maslak'ta 850 TL, Şişli'de 700 TL, Altunizade'de 500 TL, Kağıthane'de ise 400 TL rakamları kaydedilmiştir.

Artan kiralar sonrası şirket sahipleri %80 maliyet avantajı sunan paylaşımlı ofislere yönelmiştir. Rapora göre kiralama faaliyetlerinin %5'i hazır/ paylaşımlı ofisler tarafından gerçekleştirilmiştir.

2023 yılında yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü, 2022 yılına göre 20 milyon m<sup>2</sup> artış göstererek 165,8 milyon m<sup>2</sup> olarak ölçülmüştür.

Devam eden Rusya-Ukrayna savaşının ardından Orta Doğu'da çatışmaların yoğunlaştığı 2023 yılında, Ticaret Bakanlığı verilerine göre Türk müteahhitlik firmaları 2023 yılında 389 projeye 27 milyar 392 milyon ABD doları tutarında yeni iş hacmine ulaşmıştır.

### İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN ULUSLARARASI PROJE PORTFÖYÜ BÜYÜKLÜĞÜ TOPLAM 501,8 MİLYAR ABD DOLARI İLE REKOR DÜZEYE ULAŞMIŞTIR.

Türkiye Müteahhitler Birliği "İnşaat Sektörü Analizi" raporuna göre, İnşaat sektörünün ilk kez 1972 yılında Libya ile yurt dışı pazara açılmasından bu yana ulaştığı uluslararası proje portföyü büyüklüğü, 135 ülkede üstlenilen 12.071 projeye toplam 501 milyar 878 milyon ABD doları ile rekor düzeye ulaşmıştır. Yurt dışında Türk müteahhitlerinin 2023 yılında en fazla yeni proje üstlendiği ilk 5 ülke Rusya Federasyonu (4,6 milyar ABD doları), Romanya (3,6 milyar ABD doları), Türkmenistan (3,3 milyar ABD doları), Suudi Arabistan (2,8 milyar ABD Doları) ve Irak (1,4 milyar ABD doları) olarak sıralanmıştır.

2023 yılında inşaat malzemeleri ihracatı, 33.817 milyar ABD doları ihracat yapılan bir önceki yıla göre gerileyerek 29.273 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir. İhracat pazarlarında durgunluk sürmesine rağmen Aralık ayında Kasım ayına göre sınırlı bir artış yaşanmıştır.

İnşaat malzemesi sanayi üretimi 2023 yılının ilk çeyrek döneminde deprem afetinin etkisine bağlı olarak bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,2 artmıştır. İkinci çeyrekte seçim sürecinin belirsizliği ve dış pazarlardaki yavaşlama ile inşaat malzemesi üretimi 2022 yılının ikinci çeyreğine göre %1,4 artmıştır. Yılın üçüncü çeyreğinde ise inşaat malzemesi üretimi %13,5 büyüme göstermiştir. Yılın son çeyreğinde de üretim artışı sürmüştür.

İnşaat sektörü güven endeksi seçimlerin yapıldığı Mayıs ayından sonra gerileme eğilimine girdikten sonra ilk kez Kasım ayında artış göstermiştir. Güven Endeksi 2023 Aralık ayında ise bir önceki aya göre %3,3 düşüşle 88 puan seviyesinde kaydedilmiştir.

Ekonomide uygulanan yeni politikalar çerçevesindeki sıkılaştırma adımları ve yükselen faizler inşaat sektörünü baskılamaktadır. Mevcut inşaat işleri ve alınan yeni inşaat siparişleri Aralık ayında önemli düşüş göstermiştir. Bu gelişmeler çerçevesinde inşaat sektörü güveninde gerileme yaşanmıştır.

İnşaat sektöründe 2024 yılında hem genel ekonomik koşullar hem de sektörün kendi dinamikleri belirleyici olacaktır. Yaklaşan yerel seçimler öncesi hızlanan kentsel dönüşüm ve altyapı faaliyetlerinin önümüzdeki süreçte sektörü desteklemeye devam edeceği tahmin edilmektedir. İnşaat sektörünün genel ekonominin üzerindeki büyümesini sürdürmesi halinde 2024 yılında % 4,5-5,0 büyümesi beklenmektedir.

# TÜRKİYE VE DÜNYADA İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

**İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN 2024 YILINDA %4,5-5,0 BÜYÜMESİ BEKLENMEKTEDİR.**

## İnşaat Maliyet Endeksi

	2021	2022	2023
Ocak	27,8	79,9	78,5
Şubat	27,6	90,3	72,4
Mart	32,0	101,6	60,7
Nisan	35,5	106,6	53,0
Mayıs	39,6	105,7	48,0
Haziran	42,5	106,9	49,3
Temmuz	44,8	114,7	62,3
Ağustos	42,1	117,0	66,5
Eylül	39,5	119,8	67,9
Ekim	41,9	117,1	65,9
Kasım	48,9	103,5	66,5
Aralık	67,7	78,4	67,3

## Konut Satış Sayıları (bin adet)

	2021	2022	2023
Ocak	71	88	98
Şubat	81	98	80
Mart	111	134	105
Nisan	96	133	86
Mayıs	59	123	113
Haziran	135	151	84
Temmuz	108	94	110
Ağustos	141	123	122
Eylül	147	113	103
Ekim	137	103	94
Kasım	179	118	94
Aralık	227	208	139

**2023 YILINDA İNŞAAT MALZEMELERİ İHRACATI 29.273 MİLYAR ABD DOLARI OLARAK GERÇEKLEŞMİŞTİR.**

## Yapı Verileri Yüz Ölçümü (milyon m<sup>2</sup>)

	Yapı Ruhsatı	Yapı Kullanma İzin Belgesi
2020	112,6	122,2
2021	151,4	127,7
2022	145,7	129
2023	165,8	107,4

## Tüketici ve İnşaat Sektörü Güven Endeksi

	Tüketici Güven Endeksi	İnşaat Sektörü Güven Endeksi
Ocak	79,1	93,2
Şubat	82,5	89,8
Mart	80,1	88,5
Nisan	87,5	88,4
Mayıs	91,1	92,2
Haziran	85,1	88,9
Temmuz	80,1	88,1
Ağustos	68,0	87,4
Eylül	71,5	88,3
Ekim	74,6	89,1
Kasım	75,5	91,0
Aralık	77,4	88,0

## TÜRKİYE VE DÜNYADA İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

**YURT DIŞINDA TÜRK MÜTEAHHİTLERİNİN 2023 YILINDA EN FAZLA YENİ PROJE ÜSTLENDİĞİ İLK 5 ÜLKE; RUSYA, ROMANYA, TÜRKMENİSTAN, SUUDİ ARABİSTAN VE İRAK OLMUŞTUR.**

### En Çok İş Üstlenilmiş Ülkeler ve Toplam Proje Bedelleri (ABD doları)

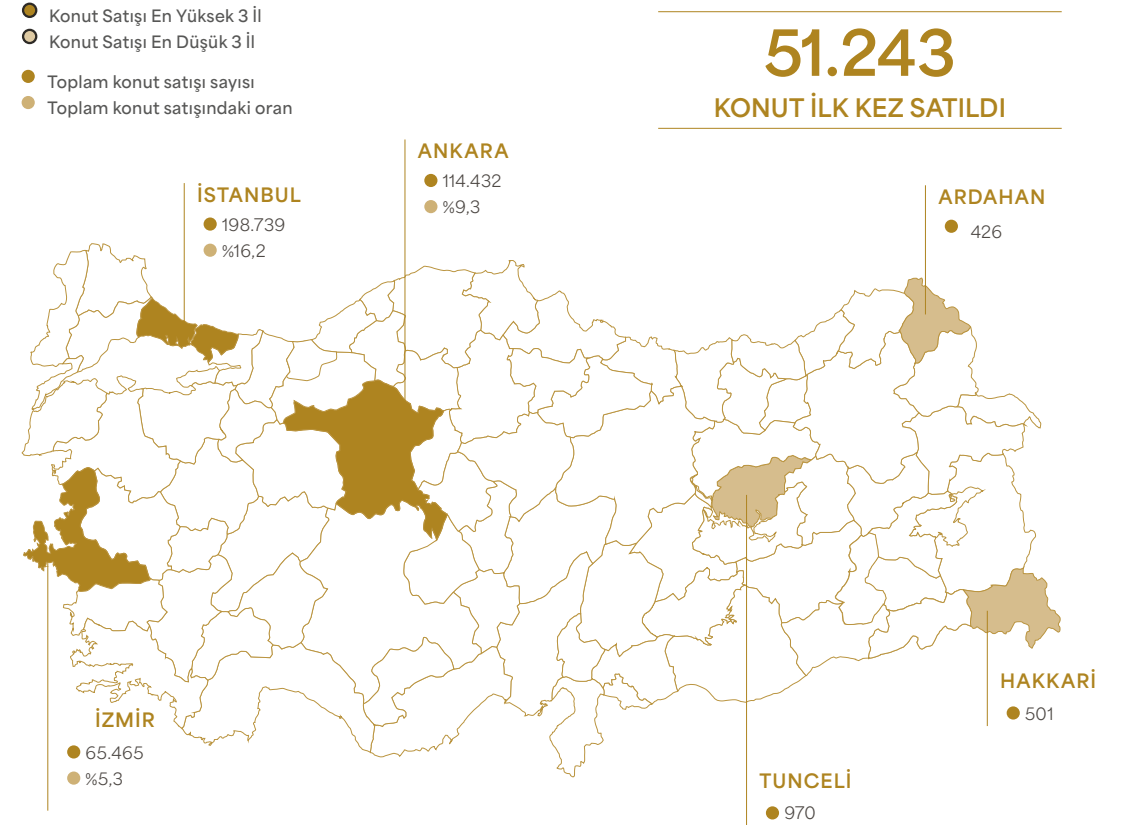
Rusya Fed.	4.613.354.291
Romanya	3.622.920.714
Türkmenistan	3.338.003.915
S. Arabistan	2.750.775.266
Irak	1.349.328.266
Libya	1.318.791.401
İspanya	1.039.452.397
Azerbaycan	938.921.069
Vietnam	789.326.529
Kuveyt	754.000.000
Diğerleri	6.876.690.874

### En çok konut satılan iller

İl	Satılan Konut Sayısı	Oranı
İstanbul	198.739	%16,2
Ankara	114.432	%9,3
İzmir	65.465	%5,3

### En az konut satılan iller

İl	Satılan Konut Sayısı
Ardahan	426
Hakkâri	501
Tunceli	970



## 34 PORTALL PLAZA

İstanbul'un iş merkezlerinden biri olan İkitelli'de yükselen 34 Portall Plaza, sadece özel mimarisiyle değil, aynı zamanda çağın gereksinimlerini karşılayan bina teknolojisiyle de dikkat çekmektedir.

Sahiplik	Özak GYO
Proje Tipi	Endüstriyel ofis binası
Konum	İstanbul, İkitelli
Portföye Girişi	2010
Arsa Alanı	25.371 m <sup>2</sup>
Kiralanabilir Alan	85.711 m <sup>2</sup>
Önemli Kiracılar	Aras Kargo, Özak Tekstil, Teska Armatür, Mutlusan Elektrik ve Asır Grup
Ekspertiz Değeri	3.661.435.000 TL



### 34 PORTALL PLAZA; ÜRETİM VE LOJİSTİK SÜREÇLERİNİ TEK BİR NOKTADAN YÖNETMEK İSTEYEN ŞİRKETLER AÇISINDAN İDEAL ÖZELLİKLER SUNMAKTADIR.

İstanbul'un en önemli iş merkezlerinden İkitelli'de, E-5 ve TEM otoyollarına yakın bir mesafede konumlanan 34 Portall Plaza, Özak GYO tarafından geliştirilmiş ve İnt-Er Yapı tarafından inşa edilmiştir.

Yeni nesil bir endüstri merkezi olan ve İkitelli'de konumlanmasıyla stratejik bir avantaj sunan 34 Portall Plaza; üretim ve lojistik süreçlerini tek bir noktadan yönetmek isteyen şirketler açısından ideal özellikler sunmaktadır. 34 Portall Plaza'da kot farkı avantaja dönüştürülmüş ve her katta tır dolaşımını ve bağımsız giriş çıkışı mümkün kılan, firmalar için iş süreçlerini kolaylaştıran bir çözüm getirilmiştir. Uzman bir ekibin dikkatle yaptığı zemin etütlerinin ardından bina, büyük bir kaya bloğunun oyulmasıyla inşa edilmiştir.

Proje, bu özel mimarisinin yanında bina teknolojisi açısından da rakiplerinden ayrılmaktadır. Geleceğin akıllı binası olarak tasarlanan 34 Portall Plaza, işletmeler için verimliliği artıran pek çok özelliği bünyesinde barındırıyor. Sürdürülebilirlik odaklı bir yaklaşımla tasarlanan bu yapıda yağmur sularının drenajını sağlayan hidrofonic sistem, yenilenebilir enerji altyapısı, atık yağ toplama alanı, üretim tesisleri arıtma sistemi, elektrik enerjisi kullanımını gün ışığına ve çalışan yoğunluğuna göre ayarlayan özel aydınlatma sistemi gibi çevresel sürdürülebilirliğe katkı sağlayan önemli özellikler bulunmaktadır.

2010 yılı haziran ayında inşaatı tamamlanan 85.711 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip 34 Portall Plaza'da doluluk oranı %95'tir.

## İŞ İSTANBUL 34

İş İstanbul 34, Avrupa yakasında, çok uluslu şirketlerin merkez üssü haline gelmiş Güneşli'de 10 katlı, modern teknolojiyle inşa edilmiş, sayısız olanaklarıyla, çağdaş iş yaşamının tercihi olan bir yapıdır.

Sahiplik	Özak GYO
Proje Tipi	Ofis ve ticari
Konum	İstanbul, Güneşli
Portföye Girişi	2010
Arsa Alanı	6.586 m <sup>2</sup>
Kiralabilir Alan	21.991 m <sup>2</sup>
Başlıca Kiracılar	Kod Denim, SGS Supervise, Odeabank
Ekspertiz Değeri	1.521.400.000 TL

İnt-Er Yapı tarafından inşa edilmiş bir Özak GYO projesi olan İş İstanbul 34, çeşitli sektörlerden birçok ulusal ve uluslararası markanın ofis ve konutlarıyla yerleştiği merkezi bir bölge olan Güneşli-Basın Ekspres Bölgesi'nde, 6.586 m<sup>2</sup> arsa üzerine kurulmuştur.

İş İstanbul 34, Avrupa yakasında, çok uluslu şirketlerin merkez üssü haline gelmiş Güneşli'de 10 katlı, modern teknolojiyle inşa edilmiş, sayısız olanaklarıyla, çağdaş iş yaşamının tercihi olan bir yapıdır.

21.991 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip olan İş İstanbul 34, tasarımında en yüksek uluslararası standartların uygulandığı, A sınıfı ofis özellikleriyle dikkat çekmektedir. Kayıp alan oranının düşüklüğü ile ofis kullanımı anlamında yüksek verim sunan bina, farklı metrekarelerde ofis ve VIP Ofis seçenekleri ile ihtiyaca yönelik çözümler sunarak yüksek bir hizmet kalitesi sağlamaktadır.



### İŞ İSTANBUL 34'TE İŞ YAŞAMI İLE TİCARETİN İÇ İÇE GEÇTİĞİ DİNAMİK BİR ALAN YARATILMIŞTIR.

İş İstanbul 34'ün merkezi otomasyon sistemi ile yönetilen bina sistemleri, hayata kattığı verim, kalite ve güvenlik ile profesyonellerin günlük iş akışlarını kolaylaştırmaktadır. Elektronik kart kontrollü turnike sistemiyle gün boyunca binaya yapılan tüm giriş-çıkışlar izlenebilmekte ve kaydedilmektedir. Binanın VRV sistemi, katların farklı birimlerinde yıl boyunca ihtiyaca göre ısıtma ya da soğutma imkânı sunarken, çağdaş teknoloji ürünü yangın önleme ve yangın söndürme sistemleri, can ve mal güvenliğini en üst seviyede sağlamaktadır.

Farklı bakış açısıyla geliştirdiği ofis projelerinde, çalışanların mutluluğunu ve motivasyonunu artıracak detaylara özen gösteren Özak GYO, geleceğin binası yaklaşımıyla tasarladığı İş İstanbul 34'te, ofis kullanımı dışında 137 ile 2.000 m<sup>2</sup> arasında değişen 15 ticari alanını perakende kullanıcılar için ayırmıştır. Bu şekilde, iş yaşamı ile ticaretin iç içe geçtiği dinamik bir alan yaratılmıştır.

## BAYRAMPAŞA METRO GROSS MARKET

Bayrampaşa Metro Gross Market Projesi, İstanbul'un merkezi konumunda bulunmasıyla dikkat çekmektedir.

Sahiplik	Özak GYO
Proje Tipi	Perakende
Konum	İstanbul, Bayrampaşa
Portföye Girişi	2012
Arsa Alanı	15.130 m <sup>2</sup>
Kıralanabilir Alan	19.280 m <sup>2</sup>
Önemli Kiracılar	Metro Gross Market
Ekspertiz Değeri	1.098.525.000 TL



**TOPLAM 15.130 M<sup>2</sup> ARSA ALANI ÜZERİNE İNŞA EDİLEN BU PROJE, 19.280 M<sup>2</sup> KİRALANABİLİR ALANA SAHİPTİR.**

2012 yılında işleme açılan Özak GYO perakende projesi, Forum İstanbul AVM ve IKEA'ya yakın mesafede konumlanmaktadır. Projenin doğusunda İstanbul Otogarı, CarrefourSA Hipermarket ve Bauhaus Yapı Marketi; güneybatısında Ferhat Paşa Çiftliği, batısında ise otel, temalı park, eğlence merkezi ve kongre merkezinin yer aldığı AVM ve gösteri merkezi bulunmaktadır.

Gerek lojistik açısından elverişli olanaklar sunan mimari özellikleri gerekse merkezi konumu itibarıyla Bayrampaşa Metro Gross Market, Türkiye'de 1990 yılından bu yana hizmet veren Metro Toptancı Market'in de tercihi olmuştur. Toplam 15.130 m<sup>2</sup> arsa alanı üzerine inşa edilen bu proje, 19.280 m<sup>2</sup> kıralanabilir alana sahiptir. Özellikle, içerisinde 8.470 m<sup>2</sup>'lik bir market alanı barındıran bina, Türkiye genelinde 21 ilde 37 mağaza ile faaliyet gösteren Metro Toptancı Market'e 30 yıl süreyle kıralanmıştır.

## BULVAR 216

Bulvar 216 Projesi, Özak GYO'nun yenilikçi yaklaşımıyla sıra dışı bir AVM deneyimi sunmaktadır.

Sahiplik	Özak GYO
Proje Tipi	Ofis & perakende
Konum	İstanbul, Ataşehir
Tamamlanma Tarihi	2014
Arsa Alanı	5.873 m <sup>2</sup>
Perakende Kiralanabilir Alan	23.746 m <sup>2</sup>
Başlıca Kiracılar	Sintesi, Sensus, The Hunger, Sushi Manga, Starbucks, D&R, Milyon Performance Hall, Sir Winston, Happy Moon's, Smart Office
Ekspertiz Değeri (Perakende)	2.646.000.000 TL



### BULVAR 216, TÜRKİYE'NİN İLK GASTRONOMİ KONSEPTLİ YAŞAM ALANIDIR.

Bulvar 216, İstanbul'da Batı ve Doğu Ataşehir'in tam ortasındaki konumuyla, 5.873 m<sup>2</sup> alanda, modern ofisleri ve cadde konseptini sıra dışı bir bakış açısıyla ele alan rakipsiz tasarımı ile dünyanın seçkin markalarını ağırlamaktadır.

"Hayatı çok sevme yeri" sloganı ile yola çıkan proje, Özak GYO'nun yenilikçi üslubuyla sıradan AVM anlayışının ötesinde, gün ışığından faydalanan geniş ve doğal bir ortamda, gastronomi ve dinlenme konsepti üzerine geliştirilmiştir.

Ekim 2014'te tamamlanan projenin 2023 sonu itibarıyla doluluk oranı alan bazında %75,16, adet bazında %73'tür. Projenin dört katı, OPET Petrolcülük A.Ş.'ye 2014 yılında 53,1 milyon ABD dolarına satılmıştır.

Türkiye'nin ilk gastronomi konseptli yaşam alanı olmasıyla rakipsiz bir oluşum özelliği taşıyan Bulvar 216'nın başarısı, seçkin platformlardan aldığı ödüllerle tescillenmiştir:

- Amerikan Yeşil Binalar Konseyi tarafından, gümüş kategorisinde Çevre Dostu Bina Sertifikası LEED
- 13'üncü Altın Örümcek Web Ödülleri, "Alışveriş ve Yaşam Merkezleri" kategorisinde "Halkın Favorisi" ödülü
- En İyi Karma Kullanım Mimarisi, En İyi Ofis Mimarisi, Perakende Mimarisi, Ofis Geliştirme ve Perakende Geliştirme olmak üzere beş farklı alanda "European Property Awards" ödülü
- En İyi Ofis-Devam Eden Proje dalında "Sign of the City Awards" ödülü

## ELA EXCELLENCE, ANTALYA

Ela Excellence, Starway World Best Hotels Awards 2023'te "En İyi Otel" kategorisinde birincilik ödülünün yanında "Çocuk Dostu Otel" ve "Çevre Dostu Otel" kategorilerinde de dünyanın en iyi ilk beş oteli listesine girerek ödül kazanmıştır.

Sahiplik	Özak GYO
İşletme	Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. (%95 iştirak)
Proje Tipi	Turizm
Konum	Antalya, Belek
Otel Kapasitesi	583 oda/1.200 yatak
Tamamlanma Tarihi	2007
Arsa Alanı	90.150 m <sup>2</sup>
Kiralanabilir Alan	86.673 m <sup>2</sup>
Ekspertiz Değeri	8.279.360.000 TL

2007 yılında Antalya Belek İskele Mevkii'nde kurulan Ela Excellence Resort, 2009 yılında Özak GYO portföyüne katılmıştır. 583 oda ve 1.200 yataklı otel, Türk ve Osmanlı mimarisinin yeniden yorumlanmasıyla çağdaş ve özgün bir tasarıma kavuşmuştur. 388 standart odanın yanı sıra farklı ihtiyaçlara yönelik süit seçenekleri bulunan oteldeki Göl Evleri ve Villalar, Türk otelcilik sistemine yeni bir bakış açısı getirmektedir.

2021 yılında gerçekleştirilen renovasyon çalışmaları sonrasında daha önce Ela Quality Resort Otel olan otelin adı Ela Excellence olarak değiştirilmiş ve tam anlamı ile mükemmeliyetçi bir hizmet kalitesini sunmak üzere yenilenen otel turizmin en önemli aktörleri arasındaki yerini sağlamlaştırmıştır. 2022 yılında gerçekleştirilen 400 milyon TL yatırımla da yeni bir konsept yaratılmıştır.



### ELA EXCELLENCE, ÇOCUKLARIN HARİKA BİR TATİL GEÇİREBİLMELERİ İÇİN HER YAŞ GRUBUNA ÖZEL TASARLANMIŞ EĞİTİCİ, ÖĞRETİCİ VE EĞLENDİRİCİ TATİL İÇERİKLERİ SUNMAKTADIR.

Bu basit yenilenme/renovasyon olmaması; yepyeni Ela Excellence hissiyatı ile tüm odalar, genel alanlar ile konsepti tamamen değişmiştir. Renovasyon ile Ela Excellence hizmet kalitesini daha da yukarıya taşıyarak ve hizmette mükemmelliği hedefleyerek lokasyonundaki rakipleri arasında ilk beş marka arasında yer almıştır.

Ela Excellence Resort, sekiz ayrı toplantı salonundan oluşan Kongre Merkezi'nin yanı sıra Avrupa SPA Birliği onaylı SPA&Wellness Merkezi ve dünya mutfaklarından seçenekler sunan restoranları ile büyük çaplı organizasyonlara ve en seçkin misafirlere ev sahipliği yapabilecek kapasitededir.

Türkiye'nin ilk aile-çocuk konseptli oteli olan Ela Excellence, çocukların harika bir tatil geçirebilmeleri için her yaş grubuna özel tasarlanmış eğitici, öğretici ve eğlendirici tatil içerikleri sunmaktadır. Eşsiz doğası ve arazide bulunan koi balıkları, sincaplar, kuşlar gibi canlılarla çocuklara doğa sevgisi aşılanmakta; zemine yerleştirilen pati izleriyle çocuklar, otel içinde tek başına yollarını bulabilmektedir.

Dünyaca ünlü mimarlar ve pedagoglar eşliğinde tasarlanmış mimari yapısıyla Everland Kids World, minik misafirlere benzersiz bir tatil deneyimi sunmaktadır. Everland Kids World, aileler ve çocuklar için benzersiz bir konsept ve hizmete sahiptir. 0-3 yaş / 4-7 yaş / 8-11 yaş gruplarına özel pedagojik eğitimlerini tamamlamış profesyonel personel ile birlikte teens club'ında da 12-17 arasındaki genç yaş grubuna da oyun ve aktiviteler sunulmaktadır.



## ELA EXCELLENCE, ANTALYA

Ela Excellence, farklı ve çeşitli konaklama tipleriyle; balayı çiftleri ve MICE gibi farklı kitlelere de hitap eden ve beklentileri karşılayan bir konsept ve altyapıya sahiptir.

### OTEL İÇİNDE RİTÜELLEŞMİŞ ÇEŞİTLİ KONSERLER, EĞLENCELİ ETKİNLİKLER VE FESTİVALLER DÜZENLENMEKTEDİR.

Doğa ve dijital dünya ile entegre birçok çeşitli workshop ve aktivite sunan Everland; yarışmalar, oyunlar, sanatsal faaliyetler, meslek atölyeleri, bilimsel deneyimler ile heyecanlı, eğlenceli ve eğitici maceralarla misafirlerine çeşitli olanaklar sunmaktadır. Meslekler Atölyesi; çocukların eğlenerek ve interaktif deneyimlerle meslekleri öğrenmesine imkân sağlamaktadır.

Teens Club kapsamında; VR oyunları, Playstation, Xbox, dart, langırt, air hockey, elektronik oyunlar, günlük turnuvalar, basketbol, motosiklet, dj desk, özel gençlik konsept partileri ve workshop atölyeleri gibi ücretsiz hizmetler sunulmaktadır.

Ela Excellence, Aile ve Çocuk konseptinde en iyi ve benzersiz hizmeti sunmanın yanı sıra, farklı ve çeşitli konaklama tipleriyle; balayı çiftleri ve MICE gibi farklı kitlelere de hitap eden ve beklentileri karşılayan bir konsept ve altyapıya sahiptir.

Gastrotainment konseptiyle Gastronomi ve eğlence temasıyla, 7 farklı uluslararası a la carte ve birbirinden özel şovlarla misafirlere benzersiz bir deneyim yaşatılmaktadır. Otelde sağlıklı pişirme teknikleriyle fırında ve buharda lezzetleri öne çıkmakta, dondurulmuş gıda ve et kullanılmamaktadır. Vegan, vejetaryen, glütensiz beslenme çeşidi ve alışkanlıklarına sahip bireyler için alternatifler sunulmaktadır. Native şeflerin hizmet sunduğu Ela Excellence sıfır atık ve sürdürülebilirlik konusunda çalışmalarına destek vermekte, organik, kaliteli ve sağlıklı ürünler tercih etmenin yanı sıra lokal üreticilerden alışveriş yaparak destek sağlamaktadır.

Otel içinde ritüelleşmiş çeşitli konserler, eğlenceli etkinlikler ve festivaller düzenlenmektedir. Summer Fest, Kids Fest, Olive Fest ve October Fest gibi festivallerle konuklara benzersiz deneyimler sunulmaktadır. Profesyonel ve exclusive etkinlikler ve şovlarla hem yetişkin hem çocuklar için eğlence üst seviyede tutulmakta, çeşitli workshoplar ile hem eğlenmeye hem de keşfetmeye olanak sağlanmaktadır.

### ELA ASSISTANT HİZMETİ KAPSAMINDA OTELDEKİ HER BİR MİSAFİR İÇİN ÖZEL OLARAK ATANMIŞ BİRER TATİL DANIŞMANI & ASİSTANI BULUNMAKTADIR.

Ela Excellence'ta misafir odaklı hizmet anlayışı, iddialı bir gastronomi deneyimi, eşi olmayan müstakil tatil anlayışı, wellbeing felsefesi ile donatılan restoranlar ve fitness, yeni ve benzersiz çocuk kulübü, akıllı odalar ve yenilenmiş su sporları içerikleri ile kişiye özel tasarlanan tatil anlayışını sunmaktadır.

Ela Excellence'ın global, yerel itibar sitelerindeki ve OTA'lardaki memnuniyet oranları ve CRM datamızda yer alan anket sonuçlarına göre ve başta; Tripadvisor, Google, TUI, HolidayCheck, Expedia, Check24, Booking.com, Agoda gibi platformlarda yüksek memnuniyet

oranları ve puanlara sahiptir. Kurulan hızlı yanıt sistemi ve otel içi iletişim modülü ile misafirler ile tatilini satın almadan önce, tatili esnasına ve tatilinden sonraki tüm süreçte uzman ekiplerle birebir temas etmektedir.

Özel olarak eğitilmiş ve tercih edilmiş, 8 dilde hizmet veren bir kişisel tatil deneyimi ekibi olan Ela Assistant hizmeti kapsamında oteldeki her bir misafir için özel olarak atanmış birer tatil danışmanı & asistanı bulunmaktadır. Bu danışmanlar misafirlere otele ilk adımını attığı andan, otelden ayrılana kadar özel bir ilgi ve destekle tatilden beklentilerini karşılamak için destek vermektedir.



## ELA EXCELLENCE, ANTALYA

Ela Excellence; dijital menüler, hayvanlar üzerinde denenmemiş buklet malzemeleri, doğada dönüşebilen ambalajlar ile doğaya saygılı bir duruş sergilemektedir.

### ELA EXCELLENCE 2023 YILINDAN İTİBAREN KAPILARINI KIŞIN DA TEKRAR MİSAFİRLERİNE AÇMIŞTIR.

Ela Excellence, karbon ayak izini azaltmak için dijital menüler, hayvanlar üzerinde denenmemiş buklet malzemeleri, doğada dönüşebilen ambalajlar, yerel üreticiler ile iş birlikleri ile doğaya saygılı bir duruş sergilemektedir.

Sürdürülebilirlik politikası sayesinde misafirlerine yeşille iç içe dinlenme imkânı sunan otelde 270 metrelik özel kum plajı, 1.100 m<sup>2</sup> iskele alanı ve 6.630 m<sup>2</sup> açık havuz alanının yanında beş adet su kaydıracağı, 210 m<sup>2</sup> kapalı havuz ve kapalı çocuk havuzu bulunmaktadır.

Ela Excellence 2023 yılından itibaren kapılarını kışın da tekrar misafirlerine açmıştır. Artık yılın 12 ayı boyunca hizmet veren otel kış döneminde de büyük kurumsal markaların MICE etkinliklerini ağırlayarak sektörde fark yaratmıştır.

Özak GYO'nun sürekli geliştirdiği sıra dışı fikirlerle misafirlerine beklentilerinin ötesinde, farklı ve keyifli bir tatil deneyimi sunan Ela Excellence Resort, geçmiş yıllar boyunca pek çok ödüle layık görülmüştür:

- Yeşil Yıldız - Çevreye Duyarlı Konaklama Tesisi Yenileme (Otel İsim Değişikliği)
- Güvenli Turizm Belgesi
- Starways Çocuk Dostu
- Starways Çevre
- Starways Genel Memnuniyet
- QM Awards Türkiye'nin En İyi Yönetilen QM Akdeniz Bölgesi Resort Oteli
- Holidaycheck: 5,5/6
- Christian Tour 2022 Best Accomodation
- Tripadvisor "Travellers' Choice" 2021 Ödülü
- Tripadvisor "Travellers' Choice" 2020 Ödülü
- Excellence Management Awards 2019, "Türkiye'nin En İyi Aile Oteli-Belek"
- Excellence Management Awards 2018, "Türkiye'nin En İyi Yönetilen Çocuk Etkinlik Oteli"
- Tripadvisor "2018 Mükemmeliyet"
- Excellence Management Awards 2017, "Türkiye'nin En İyi Yönetilen Akdeniz Bölgesi Resort Oteli"
- Coral Travel Starway World Best Hotels 2017, "Dünyanın En İyi 100 Oteli"
- booking.com 2017, "Mükemmellik"
- TUI Top Quality 2017, "Top Quality"
- TUI Holly 2016, "Dünyanın En İyi 100 Oteli"



### ELA EXCELLENCE, BÜYÜME STRATEJİSİNİN MERKEZİNDE KONUMLANDIRDIĞI SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK ANLAYIŞINI TÜM SÜREÇLERİNE ENTEGRE ETMİŞTİR.

- topHotels.ru seyahat yorum portalı, "Hizmette Mükemmellik"
- HolidayCheck, "En Çok Tavsiye Edilen Oteller"
- Top Hotels "Hizmette Mükemmellik"
- Uluslararası İstanbul Turizm Filmleri Festivali "Turizm Reklam Kampanyası" kategorisi, "En İyi Otel Reklam Filmi"

Global tur operatörü Coral Travel'in her yıl düzenlediği Starway World Best Hotels ödülünün 2023 yılı birincisi Ela Excellence Resort Belek olmuştur.

Ela Excellence; 29 ülkedeki 6.249 otelden toplanan müşteri memnuniyeti anketlerinin istatistiksel analiziyle dünyanın en iyi otellerini belirleyen Starway World Best Hotels Awards 2023'te "En İyi Otel" kategorisinde birincilik ödülünün yanında "Çocuk Dostu Otel" ve "Çevre Dostu Otel" kategorilerinde de dünyanın en iyi ilk 5 oteli listesine girerek ödül kazanmıştır.

Türk misafirperverliğinin zirvesini temsil eden bir hizmet anlayışıyla ön plana çıkan Ela Excellence, 2023 yılında üst segment aile oteli olarak üstün bir misafir memnuniyeti performansı sergilemiş, misafir memnuniyetinde ilk üç içerisinde yer almayı başarmıştır.

Kuruluşundan itibaren güvenilirlik, doğruluk, çalışkanlık, esneklik ve yenilikçilik değerleriyle hareket ederek büyüyen ve gelişen Ela Excellence konaklama sektöründe "Sürdürülebilirlik" konusunda yaptığı çalışmalar ile kendinden söz ettirmeyi her zaman başarmış, konaklama sektörüne liderlik yapan kuruluşlardan biridir

Sürdürülebilir kalkınma anlayışını benimseyen Ela Excellence, büyüme stratejisinin merkezinde konumlandığı sürdürülebilirlik anlayışını tüm süreçlerine entegre etmiştir.

Ela Excellence, 2022 yılından itibaren her yıl ekonomik, sosyal ve çevresel performansını sürdürülebilirlik raporları aracılığıyla tüm paydaşlarıyla şeffaflıkla paylaşmaktadır.

Ela Excellence'da mevcut sürdürülebilirlik yönetim modeli dâhilinde sürdürülebilirliğin en üst yönetim organı tarafından liderlik edildiği bir model uygulanmaktadır. Bu perspektifle kurulmuş olan Sürdürülebilirlik Komitesi, Özak Holding Yöneticileri ve Tesis Genel Müdürü Yardımcısı liderliğinde faaliyet göstermektedir.

## ELA EXCELLENCE, ANTALYA

Ela Excellence, sürdürülebilirlik ilkesini yalnızca bir slogan olarak değil, aynı zamanda mimari tasarım ve uygulamalarına da etkili bir şekilde yansıtmaktadır.

### ELA EXCELLENCE, ÇOCUK DOSTU TURİZM SERTİFİKASINI ALMASIYLA BİRLİKTE KÜÇÜK MİSAFİRLER İÇİN UNUTULMAZ BİR TATİL DENEYİMİ YARATMA MİSYONUNU SÜRDÜRMEKTEDİR.

Sürdürülebilirlik Komitesi, sürdürülebilirliğin Ela Excellence yapısına tümüyle entegrasyonunun sağlanması, sürdürülebilirlik ile ilişkili politikaların tespit edilmesi ve sürdürülebilirliğe dair projelerin yapılması, Ar-Ge ve inovasyon çalışmalarının yürütülmesi ve koordinasyonun sağlanması görevlerini yürütmektedir.

Ela Excellence Resort Belek, bir dizi prestijli sertifika ve belge ile fark yaratmaktadır.

**Gıda Güvenliği Sertifikası ve Kalite Sertifikası:** Ela Excellence'in gıda güvenliği sertifikası ve kalite sertifikası misafirlerin sağlığına verilen önemle ön plana çıkmaktadır. Otel, eşsiz lezzetlerin yanı sıra yüksek kaliteli ve güvenli gıda sunma garantisıyla konuklarına unutulmaz bir deneyim vaat edilmektedir.

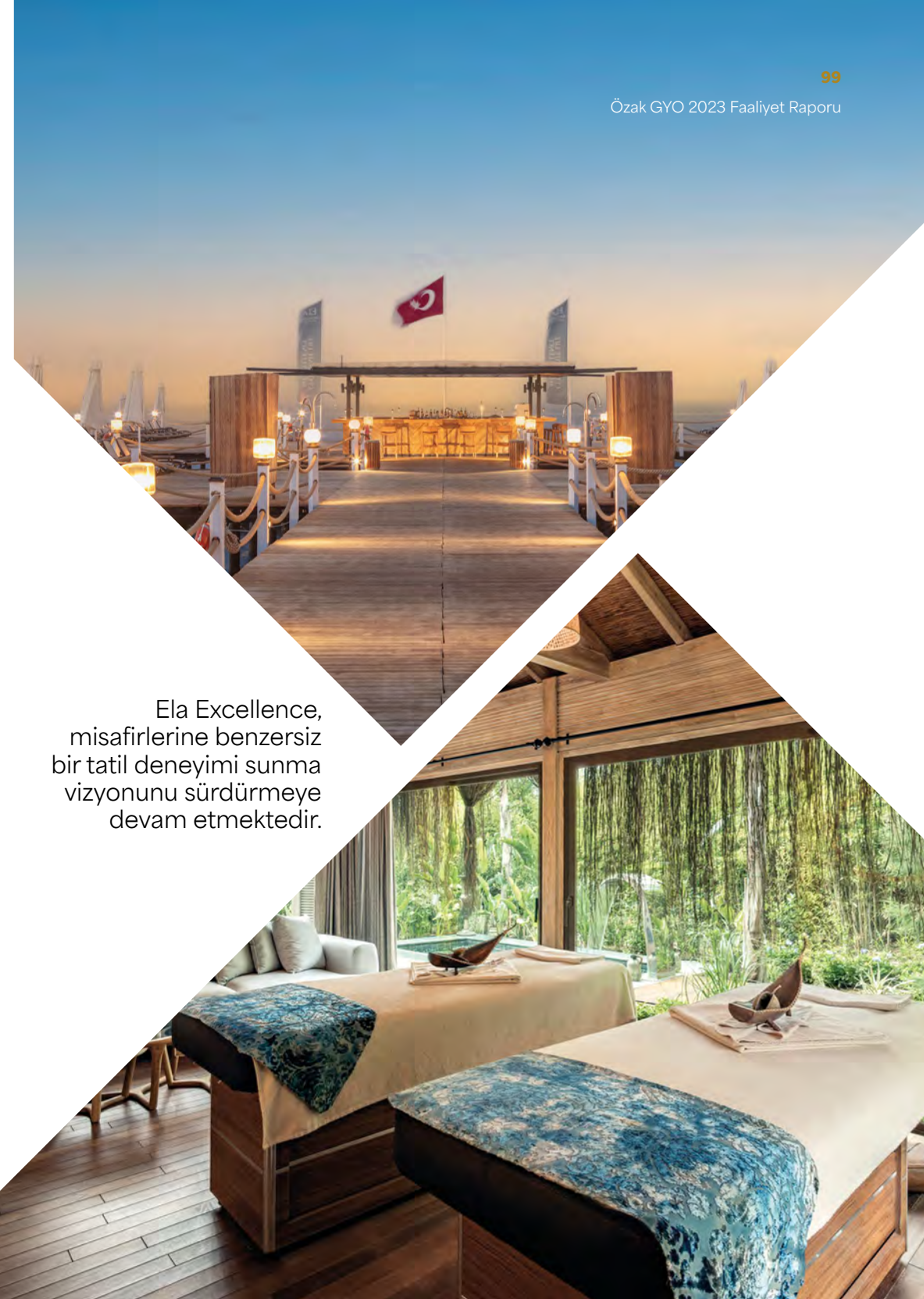
**Çevre Dostu Adımlar ve Sertifikalar:** Ela Excellence, sürdürülebilirlik ilkesini yalnızca bir slogan olarak değil, aynı zamanda mimari tasarım ve uygulamalarına da etkili bir şekilde yansıtmaktadır. Otel, dünya çapındaki sürdürülebilirlik trendlerini yakından takip ederek, enerji verimliliği, su tasarrufu ve yerel ürün kullanımı gibi önemli konulara öncelik vermektedir.

Kültür Bakanlığı tarafından verilen sürdürülebilirlik ve çevre dostu otel sertifikalarını alan Ela Excellence Resort Belek, bu kapsamlı yaklaşımını resmi olarak da onaylatmıştır.

#### Çocuk Dostu Turizm Sertifikası:

Ela Excellence, açıldığı günden beri minik misafirlerini ön planda tutmakta, Everland Kids World'ü çocuk gelişimini destekleyen, deneyim odaklı, eğlence ve öğrenmeyi birleştiren multidisipliner bir yaklaşımla tasarlanmış bir dünya olarak sunmaktadır. Bu özel dünya, Ela Excellence'in çocuk dostu turizm sertifikasını almasıyla birlikte küçük misafirler için unutulmaz bir tatil deneyimi yaratma misyonunu sürdürmektedir.

Ela Excellence, müşteri memnuniyeti ve iş sağlığı güvenliği gibi sertifikalarla, çalışanlarının ve müşterilerinin memnuniyetini önemseyişini vurgulamaktadır. Bu kapsamlı sertifikalarıyla Ela Excellence, misafirlerine benzersiz bir tatil deneyimi sunma vizyonunu sürdürmeye devam etmektedir. Bu ödüller, Ela Excellence'in çevresel ve sosyal sorumluluklarına duyduğu bağlılığı, kalite ve memnuniyet odaklı hizmet anlayışını, minik misafirlerine verdiği değeri yansıtmaktadır.



Ela Excellence, misafirlerine benzersiz bir tatil deneyimi sunma vizyonunu sürdürmeye devam etmektedir.

## ÖZAK GENEL MÜDÜRLÜK BİNASI, BÜYÜKYALI

Özak Grubu'nun değerleri, özellikleri ve güçlü yönlerini temsil edecek tutarlı ve işlevsel bir tasarım konsepti oluşturma fikriyle yola çıkan proje ile çağdaş, sofistike ve yenilikçi bir alan tasarlanması hedeflenmiştir.

Sahiplik	Özak GYO (%100)
Proje Tipi	Ofis
Konum	İstanbul, Büyükyalı
Proje Başlangıç Tarihi	2019
Proje Bitiş Tarihi	2020
Kıralanabilir Alan	4.487 m <sup>2</sup>
Ekspertiz Değeri	588.110.000 TL

Büyükyalı Projesiyle "insan" ve "kaliteli yaşam" kavramlarını odağına alarak sakinlerine ve ziyaretçilerine her anlamda "iyi bir yaşam" sunan Özak GYO, 2020 yılında Genel Merkezi'ni de kaliteli yaşamın merkezi Büyükyalı'ya taşımıştır.

Özak GYO, Büyükyalı Projesinden C Blok ve T2 Blok'ta yer alan 10 adet bağımsız bölümü, ofis binası olarak kullanmak üzere satın almış, Özak GYO, Özak Global Holding ve bağlı şirketleri 2020 yılında yeni ofislerine taşınmıştır. Böylece Özak Global Holding Grubu; tekstil, lüks gayrimenkul, yatırım ortaklığı, inşaat, turizm ve tesis yönetimi gibi çeşitli sektörlerde faaliyet gösteren geniş bir şirket portföyünü tek bir çatı altında toplamıştır.

Proje, Genel Müdürlük olarak kullanılan C Blok haricinde tarihi hamam, ekstra ofis alanı ve sergi alanından oluşan 1.361 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki T2 Blok'ta yer alan iki adet bağımsız bölümü de içermektedir.

Özak Grubu'nun değerleri, özellikleri ve güçlü yönlerini temsil edecek tutarlı ve işlevsel bir tasarım konsepti oluşturma fikriyle yola çıkan proje ile Şirket'in ve tarihi yapının kültürel dokusunun korunup öne çıkarılması, Özak Holding için etkileyici bir ofis ortamı yaratılması ve çağdaş, sofistike ve yenilikçi bir alan tasarlanması hedeflenmiştir.



### BÜYÜKYALI, İSTANBUL'UN ULAŞIM AĞININ MERKEZİNDE YER ALMASIYLA AVANTAJLI BİR KONUMA SAHIPTİR.

Projenin cephe tasarımında çevredeki tarihi binaların cepheleri ve dokularından ilham alınarak, geçmiş ve geleceğin bir sentezini oluşturma amacıyla tuğla ve doğal taş kullanılmıştır. Tarihi binanın orijinal dokuları olabildiğince korunurken yeni cephesini oluşturan tuğla ve taş karışımı, iki yapı arasında diyalog oluşturma amacıyla bilinçli olarak tasarlanmıştır.

Büyükyalı, İstanbul'un ulaşım ağının merkezinde yer almasıyla avantajlı bir konuma sahiptir. Özel deniz taksi ulaşımının yanı sıra kara ve raylı sistemin tüm alternatiflerinin kullanılacağı Büyükyalı'da, Marmaray, banliyö hattı, sekiz şeritli yeni sahil yolu ve deniz ulaşımına, 2016 yılında İstanbul'un Asya ve Avrupa Yakası'nı tüp geçişle birbirine bağlayarak motorlu araçlara geçiş olanağı sağlayan Avrasya Tüneli de eklenmiştir. 2019 yılında hizmete açılan ve Büyükyalı Projesine yürüme mesafesinde bulunan Zeytinburnu Marmaray durağı ile Büyükyalı sakinleri ve misafirleri şehrin dört bir yanına kolayca ve trafikte zaman kaybetmeden ulaşabilmektedir.

## ÖZAK HAYAT TEPE

Kapalı yüzme havuzu, spor salonu, fitness, SPA ve kafeteryanın yanı sıra çocuk kulübü, kış bahçesi ve koşu parkuru gibi pek çok sosyal alan, Hayat Tepe kalitesinde, sakinlerinin hizmetine sunulmaktadır.

Sahiplik	Özak GYO
Proje Tipi	Konut ve rezidans
Konum	İstanbul, Bayrampaşa
Proje Başlangıç Tarihi	2013
Proje Tamamlanma Tarihi	2016
Arsa Alanı	16.698 m <sup>2</sup>
Toplam Satılabilir Alan	78.533 m <sup>2</sup>

Özak GYO'nun "Mutluluk şehrin merkezinde" sloganıyla gerçekleştirdiği ilk konut projesi olan Hayat Tepe, Bayrampaşa alışveriş vadisi olarak bilinen bölgede konumlanmaktadır. Forum İstanbul, Ikea, Bauhaus ve CarrefourSA'ya yakınlığıyla dikkat çeken proje bölgesine, TEM ve E-5'ten rahatça ulaşılabilir.

Proje; Adalar ve Tarihi Yarımada'yı gören şehir merkezindeki lokasyonu ve hayatı zenginleştiren sosyal donatıları ile yatırımcıların dikkatini çekerek kısa zamanda büyük ilgi görmüştür. Kapalı yüzme havuzu, spor salonu, fitness, SPA ve kafeteryanın yanı sıra çocuk kulübü, kış bahçesi ve koşu parkuru gibi pek çok sosyal alan, Hayat Tepe kalitesinde, sakinlerinin hizmetine sunulmaktadır.

Özak GYO'nun farklı ihtiyaçları öngörerek geliştirdiği, 24 katlı üç bloktaki 546 bağımsız bölümden oluşan Hayat Tepe'de "modern" ve "provenç" olmak üzere iki farklı iç mekân seçeneği yer almaktadır.



### **HAYAT TEPE, ÖZAK GYO'NUN "MUTLULUK ŞEHİRİN MERKEZİNDE" SLOGANIYLA GERÇEKLEŞTİRDİĞİ İLK KONUT PROJESİDİR.**

#### **Hayat Tepe Suites**

Hayat Tepe Suites, İstanbul'un kalbinde modern yaşamın tüm olanaklarını sunan bir proje olarak dikkat çekmektedir. Şehrin enerjisini ve özgürlüğünü, deniz manzaralı terasları ve havuzlarıyla birleştirerek sakinlerine ayrıcalıklı bir yaşam alanı sunmasıyla bambaşka bir keyif yaratan proje, farklılığıyla kısa sürede yatırımcıların ilgi odağı haline gelmiştir.

Hayat Tepe Suites, Kasım 2014'te başlanan ve 66 daire ile 2 dükkândan oluşan toplam 68 bağımsız bölümü kapsayan bir projedir. 1+1 ve 2+1 daire seçenekleriyle, 40 m<sup>2</sup>'den 72 m<sup>2</sup>'ye kadar değişen beş farklı daire tipi sunulmaktadır.

Hayat Tepe Suites'in merkezi konumu, şehrin önemli noktalarına kolay erişim sağlayarak, sakinlerine zaman kazandıran bir yaşam tarzı vaat etmektedir.

## BÜYÜKYALI

Dört mahalleden oluşan bir deniz semti olarak planlanan proje, İstanbul'un geleneksel ve modern birleştiren şehir dokusundan ilham almaktadır.

Konum	Kazlıçeşme, İstanbul
Proje Tipi	Karma Kullanım
Özak GYO Payı	%75
Arsa Alanı	111.200 m <sup>2</sup>
Kiralabilir/Satılabilir Alan	317.176 m <sup>2</sup>

Emlak Konut GYO güvencesiyle, Özak GYO, Ziyılan Gayrimenkul ve Yeniğün İnşaat, İstanbul Kazlıçeşme sahil yolunda, dünya standartlarında bir "yeni şehircilik" projesini, Büyükyalı adıyla hayata geçirmiştir.

Büyükyalı Projesinde Özak GYO %60, Ziyılan Gayrimenkul %32 ve Yeniğün İnşaat %8 paya sahiptir. Emlak Konut GYO ile gelir paylaşım modeli şeklinde kurulan yapıda, Emlak Konut GYO, gelirden %37 pay almaktadır.

Toplam 111 dönümlük arazide yükselen Büyükyalı'da 1.565 ünite yer almaktadır. 2016 yılı içerisinde alınan inşaat ruhsatının ardından, çalışmalara başlanmıştır; aynı yıl eylül ayında projenin lansmanı gerçekleştirilmiştir. Yılsonuna doğru görücüye çıkan örnek daireler, yatırımcıların ve ziyaretçilerin büyük beğenisini kazanmıştır.

2019 yılı üçüncü çeyreğinde teslimlere başlanan projede yaşam, 2020'nin ikinci çeyreğinde başlamıştır.



### BÜYÜKYALI, KISA SÜREDE BAŞARILI SATIŞ RAKAMLARI YAKALAMIŞTIR.

#### Kolay ulaşım, rahat yaşam

Şehrin tüm ulaşım akslarının merkezinde yer alan Büyükyalı'da bu özelliklere, deniz ulaşımı kolaylığı da eklenmektedir. Özel deniz taksi ulaşımının yanı sıra kara ve raylı sistemin tüm alternatiflerinin kullanıldığı Büyükyalı, Tarihi Yarımada'nın yakınında, Marmara Denizi'nin kıyısında yer almaktadır. Banliyö hattı, 8 şeritli yeni sahil yolu ve deniz ulaşımı imkânlarını bir arada sunan ulaşım olanakları arasında İstanbul'un Asya ve Avrupa yakalarını tüp geçişle birbirine bağlayan Avrasya Tüneli de bulunmaktadır. Zeytinburnu Marmaray durağına iki dakikalık mesafede yer alan Büyükyalı, şehrin tüm ulaşım akslarının merkezinde yer almaktadır. Bu avantajlı konum, Büyükyalı Projesinin İstanbul gibi bir megapoldeki en önemli sorunlardan biri olan trafik sorununun aşılmasını kolaylaştırmaktadır.

Şehrin, markalı projeler ve devlet yatırımlarıyla çehresi değişen ve yüksek değer artışı kaydeden bölgesi Kazlıçeşme'de yer alan Büyükyalı, sunduğu yüksek yatırım potansiyeliyle de dikkat çekmektedir. Nitelikli spor merkezleri, okul ve üniversitelerin yer aldığı bölge; yeni konut, marina, otel, alışveriş merkezi, hastane ve altyapı projeleriyle her geçen gün gelişmeye ve yatırım cazibesini artırmaya devam etmektedir.

## BÜYÜKYALI

Büyükyalı'da her mahalle, İstanbul'un tipik bir yerleşim bölgesinin özel karakterini yansıtmaktadır.

**BÜYÜKYALI'NIN MİMARLIĞINI, 200'DEN FAZLA ULUSLARARASI ÖDÜLÜN SAHİBİ İNGİLİZ MİMARLIK ŞİRKETİ CHAPMAN TAYLOR ÜSTLENMİŞTİR.**

### Kaliteli yaşam anlayışı

Büyükyalı'nın mimarlığını, 200'den fazla uluslararası ödülün sahibi İngiliz mimarlık şirketi Chapman Taylor üstlenmiştir. Merkezine insanı ve "kaliteli yaşam"ı koyan Büyükyalı İstanbul'un tasarım ilkeleri, "Yeni Şehircilik" akımının ilkeleri ile bire bir örtüşmektedir. Chapman Taylor'ın, proje ortaklarından aldıkları bilgileri de göz önünde bulundurarak, uygun bir kentsel çerçeveye ekonomik, çevresel ve sosyal sürdürülebilirlik ilkeleri doğrultusunda ele aldığı Büyükyalı'nın konsepti, İstanbul'un zamansız ruhundan, tarihi dokusundan ve geleneksel semt hayatından ilham alınarak tasarlanmıştır.

Projede farklı konsept ve büyüklüklerde konutlar, loftlar, Fendi Casa bloğu ve ofisler yer almaktadır. Ayrıca, ticari, sanatsal, kültürel ve sosyal donatılarla birlikte çocuk alanlarının yer alacağı kiralanabilir sosyal alanlar bulunmaktadır. Yaşam alanlarının güvenli bir şekilde ayrıştırıldığı projede; sokak, meydan, park, bahçe ve avlular geleneksel ve çağdaş mimarinin buluştuğu bir mekânsal tasarıma sahiptir.

### İstanbul'un ruhundan ilham alındı

Dört mahalleden oluşan bir deniz semti olarak planlanan proje, İstanbul'un geleneksel ve modern birleşiren şehir dokusundan ilham almaktadır.

Her biri yer aldığı mahalleye göre kendi özgün kimliğine sahip bir dizi şehir bloğundan oluşan Büyükyalı'da her mahalle, İstanbul'un tipik bir yerleşim bölgesinin özel karakterini yansıtmaktadır. Proje alanındaki mevcut tarihi yapılar, bir mahalleden diğerine geçişleri vurgularken; konut blokları homojen bir yerleşimle, şehrin silüetinde istenmeyen bir yapılaşma görüntüsüne izin vermeyecek şekilde tasarlanmıştır.

Etkileyici ve kesintisiz bir Marmara Denizi manzarasına sahip olan birinci bölge, deniz manzarasından daha çok yararlanabilmek için iç yüzeylerde geniş, güzel bir manzara avlusuyla tamamlanarak, "U" şeklinde planlanmıştır. Mahalle doğuda, merkez meydana ve deniz kıyısına kadar devam ederken; batı bölümü giriş kapısına ve restore edilen tarihi hamam binasına bakmaktadır.

### PROJEDE FARKLI KONSEPT VE BÜYÜKLÜKLERDE KONUTLAR, LOFTLAR, FENDİ CASA BLOĞU VE OFİSLER YER ALMAKTADIR.

Kuzeyin iç kısım cephesi, ticari işletmelerin de yer alacağı ana meydanı ve buradaki hareketli etkinlikleri görmekte; mimari kompozisyon, üç kuleden ve bağlantılı ara binalardan oluşmaktadır. Birinci bölgede, kullanılan malzemelerle birlikte teknik ve yapısal detayların odağında, doğallık ve özgünlük yer almaktadır.

İkinci bölgenin kimliği ise tüm binaların baktığı iç bahçe alanının kalitesi ve tasarımıyla beraber, yapıların dış sokaklarla olan bağlantıları üzerinden kurgulanmıştır. Konut bloğu, bağlantı ara binaları ve alçak binalardan oluşan ikinci bölge; doğusunda, batısında ve güneyinde, tarihi binalarla çevrelenmekte; geleneksel ve modernin birleştiği bu mahallede, sakin bahçeler ve çocuklar için oyun alanları da bulunmaktadır.

Günümüz insanının ihtiyaçları doğrultusunda iş ve yaşam alanlarını bir araya getiren ev-ofis topluluğu olan üçüncü bölge, proje alanının kuzey doğusunda yer almaktadır. Kuzey ve doğu girişleriyle tren istasyonuna çok yakın bir konumda bulunan üçüncü bölge, detaylarda ve malzeme seçimlerinde çağdaş çizgiler taşıyan bir görünüme sahiptir. Binalar, odak noktasında bir süs havuzu olan merkezi bir avluya bakmakta; bölgenin kuzeydoğusunda tüm Büyükyalı sakinlerinin kullanabileceği geniş bir spor ve eğlence tesisi yer almaktadır.

## BÜYÜKYALI

Büyükaly sağlıklı ve kaliteli yaşam merkezi olarak tasarlanırken, akıllı ev teknolojisi ile Büyükaly'da hayat kalitesi en yüksek düzeye çıkarılmıştır.

### AKILLI EV SİSTEMLERİ SAYESİNDE BÜYÜKYALI SAKINLERİNİN EV HAYATI KOLAYLAŞMAKTADIR.

Dördüncü bölge ise Marmara Denizi'ne bakan projenin güneybatı köşesinde yer almakta ve mükemmel deniz manzaralı, üç yüksek konut bloğundan oluşmaktadır. Tarihi yarımada ve deniz manzarasını en iyi görececek şekilde konumlandırılmış olan dördüncü bölgenin güneybatı köşesindeki Fendi konut bloğunun yanı sıra süs havuzlu ve geniş peyzajlı merkezi avlu da bu bölgede bulunmaktadır.

#### Akıllı, verimli, güvenli

Tüm dairelerin "akıllı ev" teknolojisindeki son yeniliklerle donatıldığı Büyükaly'da; aydınlatmadan perde ve panjurların kontrolüne, VRV klimadan yerden ısıtma sistemlerine kadar birçok donanımın uzaktan yönetilebilmesi sağlanmaktadır. Akıllı ev sistemleri sayesinde Büyükaly sakinlerinin ev hayatının kolaylaştırılması; ayrıca gereksiz enerji israfının önlenerek tasarruf yapılması da sağlanmaktadır.

İleri teknolojiyle tasarlanan ses izolasyonu sayesinde komşu dairelerdeki seslerden rahatsız olma durumunun tamamen ortadan kaldırıldığı Büyükaly'da üstün kapasiteli jeneratör sistemi aracılığıyla elektrik kesintisi sorun olmaktan çıkmaktadır. İç mekânlarda tercih edilen anti bakteriyel boyalar, nefes alan bir evde, sağlıklı bir şekilde yaşamayı mümkün kılarken; Projede kullanılan yerden ısıtma sistemi sayesinde mimari açıdan çok daha kullanışlı mekânlar ortaya çıkmaktadır. Yalıtımda ve ısıtmada kullanılan, uluslararası standartların üstündeki kaliteli malzemeler sayesinde hem enerji tasarrufu sağlanmakta hem de ısınma maliyeti en aza indirilmektedir.

Elektrik kesilse bile çalışmaya devam eden asansör sisteminin yanı sıra tüm bloklarda, girişi farklı noktalarda yer alan ve günlük yaşamı engellemeyen yük asansörleri de bulunmaktadır.

Verimlilik odaklı tasarım anlayışı sayesinde, konutların her metrekaresinin en kullanışlı şekilde değerlendirildiği Büyükaly'da asansör boşluğu, şaft, yangın merdiveni, sosyal tesis, yangın kaçış koridoru, çöp odası ve tesisat odası gibi alanlar, konut metrekaresine dâhil edilmemektedir.

### BÜYÜKYALI; GÜVENLİK, DOĞALLIK VE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK TEMELLERİ ÜZERİNDE PLANLANMIŞTIR.

#### Suyun canlandırıcı etkisi

Güvenlik, doğallık ve sürdürülebilirlik temelleri üzerinde planlanan Büyükaly'da kullanılan malzemelerden renk seçimlerine, planlamadan donanıma kadar her şey bu doğrultuda tasarlanmıştır. Projede tarihi şehir surlarından ilham alınarak geleneksel renk paleti tercih edilirken; taş ve tuğla gibi geleneksel ve Büyükaly'nın estetik değerini gelecek nesillere taşıyacak, zarafetle yaşanan, çevreye zarar vermeyecek doğal malzemeler kullanılmıştır. Ayrıca alandaki mevcut ağaçlar da çoğaltılıp çeşitlendirilerek peyzaj düzenlemesindeki yerlerini almış ve enerji tasarrufu için yapıların çatılarında güneş panelleri kullanılmıştır.

Büyükaly'nın peyzaj çalışmalarında havuz, hareketli su düzenlemeleri ve çeşmelere yer verilerek suyun rahatlatıcı ve canlandırıcı etkisinin tüm yaşam alanlarına yayılması hedeflenmiştir.

Proje kapsamında gerçekleştirilen ve yaklaşık 30 kilometrelik sahil bandına direkt bağlantı sağlayan Büyükaly köprüsü, birkaç adımla deniz kenarında, yürüyüş, koşu gibi kişisel aktivitelere ve stresten uzak zaman geçirmeye olanak sağlamaktadır. Öte yandan site içerisinde zeminin altına alınan araç trafiğinin yanı sıra Büyükaly, yürüyüş parkurları, parklar ve bahçelerle de sakinlerine; insana saygılı, huzurlu ve nefes aldırıcı bir yaşam sunmaktadır.

#### Sağlıklı ve kaliteli yaşam merkezi

Büyükaly, projenin tam kalbine yer alan Fişekhane marka çatısı altında bulunan okulu, camisi, sineması, tiyatrosu, alışveriş merkezi, spor kulübü, fitness ve SPA alanları, kafe ve restoranlarıyla "kaliteli yaşam" vaadini gerçekleştirirken sadece bugünün ihtiyaçlarını değil, gelecekte ortaya çıkabilecek talepleri de karşılamayı hedeflemektedir.

Yaşamı bir bütün olarak ele alan Büyükaly'da çocukların ve gerektiğinde anne babalarının evlerinden rahatça ve kısa sürede ulaşabilecekleri ana sınıfı ve ilkokulu kapsayan okul projesi, eğitim anlayışı ve kalitesiyle örnek oluşturacak şekilde planlanmaktadır.



## BÜYÜKYALI

Türkiye'nin gerçek anlamdaki ilk loftları olan daireler, iç mimari tasarımıyla Avrupa Gayrimenkul Ödülleri'nde "Avrupa'nın En İyi Loft Dairesi" seçilmiştir.

**BÜYÜKYALI  
KULÜBÜ, HER YAŞ  
GRUBUNDAN  
İNSANA, UZMAN  
EĞİTMENLER  
EŞLİĞİNDE  
FİZİKSEL AKTİVİTE  
FIRSATLARI  
SUNMAKTADIR.**

Kaliteli yaşamın ayrılmaz bir parçası olan sağlıklı yaşama da büyük önem verilen Büyükyalı Projesi kapsamında planlanan; mahalle yaşamının bir parçası olacak ve semte spor kültürünü kazandıracak Büyükyalı Kulübü, her yaş grubundan insana, uzman eğitmenler eşliğinde fiziksel aktivite fırsatları sunmaktadır. Kulübün altyapısı, temel dalların yanı sıra tenis, yüzme ve yelken gibi branşları da içerecek şekilde hazırlanmaktadır.

Tüm bunların yanı sıra proje içerisinde yer alan market ve organik pazar hem Türk hem dünya mutfaklarının seçkin örneklerini sunan kafe ve restoranlar, dünya markalarını buluşturan canlı alışveriş merkezi de Büyükyalı'da zamansızlık sorununa çözüm üretmektedir.

### Avrupa'nın en iyi loft dairesi

Tamamen fonksiyonel ihtiyaçlara göre tasarlanmış endüstri yapılarının karakteristik, yalın ve rasyonel mimari özelliklerini taşıyan tarihi Fişekhane binasında, her biri ayrı ayrı, özel olarak detaylandırılan loft daireler, tarihi atmosferde geçmiş hissettiren, çağın ruhunu yakalayarak bugünü

yaşatmaktadır. Türkiye'nin gerçek anlamdaki ilk loftları olan daireler, iç mimari tasarımıyla Avrupa Gayrimenkul Ödülleri'nde "Avrupa'nın En İyi Loft Dairesi" seçilmiştir.

Büyükyalı'nın benzersiz özelliklerinden biri de Türkiye'ye ilk kez Büyükyalı ile adım atan, tasarımda eşsiz bir dünya markası, İtalya'nın lüks ve prestijli mobilya tasarımcısı Fendi Casa ayrıcalığıdır. Büyükyalı ile ilk defa Türkiye'deki bir gayrimenkul projesinin; lobisinden ortak alanlarına, dolaplarından parkelere, mobilyalardan armatürlere her detayı lüksün zarafetle buluştuğu Fendi Casa şıklığı imzası taşımaktadır.

### Titiz restorasyon süreci

Projelendirme aşamasından itibaren hassasiyetle yaklaşılan bu tarihi yapılar, Büyükyalı'nın mimari projesinin de temel yaklaşımını oluşturmakta; buradaki tarihi yapıları merkeze alan, geçmişin köklü hikâyesiyle günün modern ve teknolojik avantajlarını birleştiren, zamansız bir mimari tasarıma sahip olan Büyükyalı Projesi, bu özelliğiyle diğer tüm konut-yaşam projelerinden ayrılmaktadır.

Büyükyalı; tarihi yapıları merkeze alan, geçmişin köklü hikâyesiyle günün modern ve teknolojik avantajlarını birleştiren, zamansız bir mimari tasarıma sahiptir.



## BÜYÜKYALI

Büyükyalı'da tarihi binaların koruma ve restorasyon çalışmaları akademik danışmanlar ve konusunda uzman ekipler aracılığıyla hayata geçirilmiştir.

Büyükyalı'nın inşa edildiği, geçmişte tank bakım atölyesi olarak kullanılan arazide, 1900 yılından önce inşa edilmiş, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından "eski eser" olarak tescillenmiş yapılar bulunmaktadır. Proje kapsamında bu binaların; dünya standartlarında bir restorasyon çalışmasıyla yeniden hayata kazandırılması ve kültür-sanat merkezi, sergi alanı, müze, çocuk kulübü, yeme-içme alanı ve moda-sanat atölyesi olarak değerlendirilmesi sağlanmıştır. Büyükyalı'ya İstanbul'un kent dokusunu katan tarihi yapılar, kültürel ve sosyal aktivitelerle canlandırılarak günlük hayatın bir parçası haline gelmektedir.

### **BÜYÜKYALI, FARKLI KATEGORİLERDE PEK ÇOK YARIŞMADAN ÖDÜL ALMIŞTIR.**

19'uncu yüzyıl sanayileşme hamlesinin önemli tanıklarından Zeytinburnu Fabrika-i Hümayûnu'nun günümüze kadar ulaşmış bazı yapılarına ev sahipliği yapan Büyükyalı'da, yıllardır kamunun kullanımına kapalı kalan tarihi binaların koruma ve restorasyon çalışmalarının yürütülmesine ve sürdürülebilirlik ilkeleri doğrultusunda bu yapılara yeni işlevler kazandırılmasına karar verilmiştir.

Büyükyalı'da tarihi binaların koruma ve restorasyon çalışmaları akademik danışmanlar ve konusunda uzman ekipler aracılığıyla hayata geçirilmiştir. Birçok önemli kurum ve kurulun denetimi ve onayıyla ilerlenen projede, tarihi binalarla ilgili, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Kentel Tasarım Değerlendirme Komisyonu, Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı İstanbul Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu, İstanbul Valiliği Arkeoloji Müzeleri Müdürlüğü, Zeytinburnu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün; proje genelinde ise İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi Siluet Görüşü ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu'nun onayları alınmıştır.

### **Çok ödüllü proje**

Büyükyalı, aldığı ödüllerle de başarısını kanıtlamıştır. Farklı kategorilerde pek çok yarışmadan ödül alan proje, 2017 yılında "International Property Awards" töreninde örnek daire dalında aldığı Avrupa'nın En İyi İç Mimarı ödülünün ardından, 2018 yılında ödülleri yenilerini ekleyerek Avrupa Gayrimenkul Ödüllerinde (European Property Awards) beş farklı ödüle layık görülmüştür. Büyükyalı; nitelikli perakende alanlarıyla "En İyi Alışveriş Alanı Mimarisi", farklı kullanım alanlarının mükemmel uyumuyla "En İyi Karma Kullanım Alanları Mimarisi", Loft ve Fendi Casa örnek daireleriyle ayrı ayrı olmak üzere "En İyi Örnek Daire Tasarımı" ve Büyükyalı Furnished by Fendi Casa ile "En İyi Daire İç Tasarımı" ödüllerini kazanmıştır.

Avrupa Gayrimenkul Ödüllerinde elde ettiği başarıların ardından, Uluslararası Gayrimenkul Ödüllerinde (International Property Awards), üç farklı kategoride, dünyanın en seçkin projeleriyle yarışmaya hak kazanan Büyükyalı, Aralık 2018'de gerçekleşen Uluslararası Gayrimenkul Ödüllerinde de "Avrupa'nın En İyi Loft Dairesi" ödülüne layık görülmüştür.

## FİŞEKHANE

Özak GYO'nun vizyoner bakış açısıyla yeniden hayat bulan Fişekhane, şehrin gözde buluşma noktası haline gelmiştir.

Perakende Kiralanabilir Alan	35.940,33 m <sup>2</sup>
Başlıca Kiracılar	Gurme CarrefourSa, Gizia Brasseria, Zennup 1884, Mutto, Mendels, Levantine, Smart Office, Tan Sağlık Akademi, Lou, Pera Bulvarı, Gasto

Fişek Fabrikası, diğer adıyla Fişekhane, savaşlarla dolu bir dönem olan 19'uncu yüzyılın ilk yarısında, Osmanlı Devleti'nin ve ordusunun modernleşme sürecinin simgelerinden biri olan bu yapı, Zeytinburnu Fabrika-i Hümayun'un önemli bir parçası olarak tarihe tanıklık etmiştir.

Büyükyalı Projesinin ticari üniteleri ve sanat alanlarını oluşturan Fişekhane, Özak GYO'nun hayata değer katma anlayışıyla, tüm tarihi binaları, konunun uzmanları ve akademisyenlerden oluşan bir heyetin ortak çalışmasıyla, ilk günkü yapım tekniğine sadık kalınarak restore edilmiştir. Bu hassas dönüşüm, Fişekhane'yi İstanbul'un en değerli kültürel miraslarından biri haline getirmiştir.

### FİŞEKHANE'DE TÜM TARİHİ BİNALAR, KONUNUN UZMANLARI TARAFINDAN İLK GÜNKÜ YAPIM TEKNIĞİNE SADIK KALINARAK RESTORE EDİLMİŞTİR.

Endüstriyel kimliğiyle kentin geçmişinde çok özel bir yere sahip olan ve yüzyılı aşkın süredir kamunun kullanımına kapalı kalan bu tarihi yapı, dünya standartlarında bir restorasyon çalışması ile yeniden yaşama kazandırılmıştır. Özgünlüğü korunarak, büyük bir hassasiyetle restore edilen ve günümüzün ihtiyaçları doğrultusunda yeniden tasarlanan Fişekhane, 19'uncu yüzyıl mimarisinden izler taşıyan tarihi atmosferiyle, ziyaretçilerini büyüleyici bir yolculuğa çıkarmaktadır.

Fişekhane, 417 kişilik ana sahnesi, 220 kişilik ikinci sahnesi, 100 kişilik Black Box alternatif sahnesi, toplam 671 kişilik sinema salonları ve Contemporary İstanbul Vakfı iş birliği ile hayata geçirilen sanat ürerim ve sergi mekânı Cocoon ile ziyaretçilerine sanatın tüm alanlarını sunmaktadır.

Gastronomi alanları, hafta sonları kurulan ekolojik pazarı, spor salonu, sağlık kliniği, anaokulu, sahne sanatları ve konser alanları, ayrıca sokakları, açık alanları, yıl içinde düzenlenen çeşitli etkinlikleri ile Fişekhane, kültür-sanat, gastronomi ve yaşamın en iyi halini tek çatı altında toplamaktadır.

Fişekhane yıl içinde gerçekleştirdiği 300'e yakın kültür sanat programı, ev sahipliği yaptığı ulusal ve uluslararası markaların etkinlikleri, şef restoranları, kafeleri, sosyal alanları ve ikonik yapısının cazibesi ile 2022 yılında 9 milyonun üzerinde ziyaretçi ağırlamıştır.



## ÖZAK GÖKTÜRK

Özak GYO'nun yaşama değer katma felsefesiyle tasarlanan Özak Göktürk, sakinlerine huzurlu, keyifli, sağlıklı bir yaşam sunarken, günlük hayatta ihtiyaç duyulan her şeye kolayca ulaşabilmeye imkân sağlamaktadır.

Sahiplik	Özak GYO
Proje Tipi	Konut Projesi
Konum	İstanbul, Eyüp
Proje Başlangıç Tarihi	2020/3. Çeyrek
Proje Tamamlanma Tarihi	2022/1. Çeyrek
Toplam Arsa Alanı	22.000 m <sup>2</sup>
Kalan Konut Ekspertiz Değeri	42.530.000 TL

Hayata geçirdiği projelerde sadece yaşam alanları değil yeni yaşam biçimleri geliştiren ve üstün kalite anlayışı ile gayrimenkul sektörüne öncülük eden Özak GYO, hayallerin gerçeğe dönüştüğü Özak Göktürk Projesiyle ayrıcalıklı bir yaşamın kapılarını aralamıştır.

Özak GYO'nun yaşama değer katma felsefesiyle tasarlanan Özak Göktürk, 22 dönümlük, ormanlarla çevrili bir arazide, en fazla beş kat yüksekliğindeki nefes aldırın binaları, arazinin 4'te 3'ünün peyzaja ayrıldığı nitelikli yaşam alanları ve farklı

büyüklerdeki toplam 157 seçkin konutuyla sakinlerine, huzurlu, keyifli, sağlıklı ve steril bir yaşam sunarken, günlük hayatta ihtiyaç duyulan her şeye kolayca ulaşabilmeye imkân sağlamaktadır.

Özak GYO; kalite, estetik, fonksiyonellik, mimari tasarım ve yaşam biçimi geliştirme gibi konulardaki yetkinliğinin tescilli olan "Özak" adı ile Göktürk Projesinde temsil ettiği tüm değerleri uygulamıştır.

### ÖZAK GÖKTÜRK, DOĞAYA, YEŞİLE VE ORMANA AÇILAN BALKON, TERAS VE YAŞAM ALANLARI İLE SAKİNLERİNE FERAH VE NEFES ALAN BİR MİMARİ KONSEPT SUNMAKTADIR.

Arazisi 2017 yılında Şirket portföyüne katılan proje, potansiyel müşterilerden alınan geribildirimler doğrultusunda geliştirilmiştir. Kapsamlı saha çalışmaları, bire bir görüşmeler, anket çalışmaları, özel grup toplantıları sonucunda, insanların huzurlu, güvenli, sağlıklı ortamlarda sosyalleşebileceği, komşuluk kültürünün yeniden şekillendiği sıcak bir sosyal çevreye özlem duyduğu, gerektiğinde evi hem bir yaşam alanı hem de bir çalışma alanı olarak kullanabilmek istediği ortaya çıkmıştır.

Göktürk'ün kalbinde, şehrin tüm olanaklarına yakın, nitelikli, kaliteli ve sosyal hayatın tam merkezinde, alışveriş merkezlerinden sağlığa, nitelikli okullardan sinema, tiyatro ve konser gibi kültürel faaliyetlere, kafe ve restoranlardan gurme marketlere kadar akla gelebilecek her ihtiyaca

yürüme mesafesinde olan proje, müstakbel sakinlerinin tüm istek ve ihtiyaçlarını kusursuz bir şekilde karşılamaktadır.

Özak Göktürk, doğaya, yeşile ve ormana açılan balkon, teras ve yaşam alanları ile sakinlerine ferah ve nefes alan bir mimari konsept sunmaktadır. Projenin ilk etabının yapı ruhsatı 2019 yılında alınmış ve inşaatına 2020 yılında başlanmıştır. Lansmanın ardından yüksek talep gören projede yaşam Mart 2022'de başlamıştır.

Bu proje, Özak GYO'nun gayrimenkul sektöründeki öncü rolünü ve yaşama değer katma felsefesini yansıtan, İstanbul'da huzurlu ve kaliteli bir yaşam arayanlar için ideal bir seçenektir. Özak Göktürk, sakinlerine şehir hayatının tüm olanaklarını doğanın huzuruyla birleştiren bir yaşam vaat etmektedir.



## ÖZAK DOA GÖKTÜRK

Zarif detaylarla dolu zengin bir mimari ile Özak Doa Göktürk Projesi, ormanın yanı başında doğa ile iç içe bir yaşam sunmaktadır.

Özak GYO'nun Göktürk'te 197 Ada 1 Parselde yer alan arsasında Özak Doa Göktürk Projesinin çalışmaları başlamıştır. Özak Doa Göktürk'ün teslimlerine Mart 2024 tarihinde başlanmıştır.

10,5 dönüm arsada 67 daireyle butik bir yaşam alanı sunacak olan Özak Doa Göktürk Projesinde her dairede bahçe, balkon veya teraslar, yüksek tavanlı ferah ve konforlu mekânlar tasarlanmıştır. Zarif detaylarla dolu zengin bir mimari ile Özak Doa Göktürk Projesi, ormanın yanı başında doğa ile iç içe bir yaşam sunmaktadır. Ormana komşu olmanın ve her nefeste çam kokusunu solumanın verdiği eşsiz his ile şehrin stresinden uzak, ancak şehre yakın bir yaşamı mümkün kılmaktadır.

Özak Doa Göktürk Projesindeki dairelerin büyüklüğü minimum 100 m<sup>2</sup>'den başlayarak 280 m<sup>2</sup>'ye kadar çıkmaktadır. Özak Doa Göktürk yemyeşil teras alanlarıyla sakinlere eşsiz manzaraların yanı sıra kendi bahçe keyiflerini yaşama imkânı sunmaktadır.

Çocuklarını toprağa basarak büyümek isteyen aileler için eşsiz bir yaşam alanı sunacak olan Özak Doa Göktürk'ün hemen yanı başında; İstanbul'un en kaliteli okulları, binicilikten müziğe, golfte baleyeye, tiyatrodan yüzmeye kadar çocukların fiziksel ve psikolojik gelişimini destekleyen sayısız aktivite yer almaktadır.

### İSTANBUL'UN YÜKSELEN DEĞERİ GÖKTÜRK'TE, ŞEHRİN STRESİNDEN UZAK AMA BİR O KADAR ŞEHRE YAKIN BİR HAYATIN KAPILARI ÖZAK GÖKTÜRK DOA'DA AÇILMAKTADIR.

Özak Doa Göktürk ayrıcalıkları:

- Her dairede balkon, teras veya bahçe
- İstanbul'un nadir yeşil bölgelerinden birinde ormanlarla çevrili olmanın ayrıcalığı
- 10,5 dönümden 67 daireyle butik yaşam alanı
- Zarif detaylarla dolu zengin ve kaliteli mimari konsept
- Yüksek tavanlı ferah ve konforlu mekânlar
- Barbekü alanı gibi açık havada pek çok ayrıcalık

- Zengin sosyal tesis ve lounge alanlarıyla keyifli bir sosyal yaşam
- Yürüme mesafesinde şehrin tüm imkânları elinizin altında
- Bisiklet parkuru, yürüyüş parkuru ve GYM ile sağlıklı yaşam fırsatı
- Şehrin her noktasına kolay ulaşım
- Tüm projelendirme ve inşaa sürecinde Özak GYO tecrübesi



## ÖZAK DUYU GÖKTÜRK

İstanbul'un en değerli bölgelerinden Göktürk'ün kalbinde, doğanın içinde yer alan proje şehirden kopmadan sakin, dingin ve huzurlu bir yaşam sunmaktadır.

Özak GYO'nun, İstanbul Göktürk bölgesine yeni yaşam alanları kazandıran Özak Göktürk ve Özak Doa Göktürk projelerinden sonra çalışmalarına başlaması planlanan Özak Duyu Göktürk Projesi ormanla iç içe, huzurlu ve keyifli bir hayat sürebileceğiniz yepyeni bir yaşam tarzı sunmaktadır.

İstanbul havalimanına yakınlığı ile İstanbul'un en değerli bölgelerinden birinde yer alacak olan proje; nefes aldırان geniş peyzaj alanları, az katlı yapısı, açık balkonlu daireleri, hem bahçe katları hem de bahçeli terasları ile şehrin renkli yaşamından kopmadan yeşillikler içerisinde sakin ve huzurlu bir yaşam vaat etmektedir.

Şehirden kopmadan doğanın kalbinde yaşamak isteyenlerin yaşam alanı olan Göktürk Duyu;

- Havaalanına 10 dakika,
- Prestijli okullara 4 dakika,
- Sağlık merkezlerine 5 dakika,
- Metro istasyonuna 5 dakika,
- Ormana bisiklet ile 2 dakika,
- Göktürk Tabiat Parkı'na 2 dakika,
- Kemerburgaz Kent Ormanı'na 7 dakika,
- Kemer Country Binicilik ve Golf Kulübü'ne 5 dakika,
- Çevreyoluna 15 dakika,
- Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne 20 dakika, Yavuz Sultan Selim Köprüsü'ne 25 dakika, 15 Temmuz Köprüsü'ne 30 dakika mesafededir.

### ÖZAK DUYU GÖKTÜRK, FONKSİYONEL YAŞAM ALANLARIYLA, OPTİMUM MİMARİ ÇÖZÜMLERİ BİR ARAYA GETİREREK İHTİYAÇ OLAN ALANI EN İYİ HALİYLE SUNMAKTADIR.

Fonksiyonel yaşam alanlarıyla, optimum mimari çözümleri bir araya getirerek ihtiyaç olan alanı en iyi haliyle sunan Özak Duyu Göktürk, 1+1, 2+1, 3+1 ve 4.5+1 daireleriyle her ihtiyaca cevap vermektedir.

Özak Duyu Göktürk yeşilin en güzel tonlarıyla hayatı renklendirirken doğadan kopmayan, konfor ve rahatlığı her an sunan sosyal alanlarıyla ihtiyaçlarınıza uygun bir yaşam alanıdır.

Sakinlerine dingin ve huzurlu bir hayatın kapılarını açan Özak Göktürk Duyu'da yürüyüş, bisiklet ve piknik gibi keyifli aktivitelerle hayatın tadını yaşam alanlarının içinde çıkarma fırsatı tanınmaktadır.

Özak Göktürk Duyu sakinleri;

- Spor alanlarında enerjilerini atabilecek,
- Barbekü alanında keyifli akşam yemeklerinin tadını çıkarabilecek,
- Oyun alanında çocuklarıyla güzel anılar biriktirebilecek,
- Açık Havuzda yazın tadını evlerinin konforunda çıkarabilecek,
- Sosyal tesiste komşu ve arkadaşlarıyla sosyalleşebilecek,
- Çim aktivite alanında yoga ve fitness gibi aktiviteleri toprakla temas ederek en verimli düzeyde yapabilecek,
- Ateş çukuru oturma alanında akşam sohbetlerine renk katabilecek,
- Yürüyüş yolunda ormanın havasını içine çekerek yürüyüş yapabilecektir.



## ÖZAK PALAS BALMUMCU

Özak Palas Balmumcu, kesintisiz Boğaz manzarası, Yıldız Korusu'na yakınlığı ve kıymetli konumuyla nesilden nesile aktarılacak bir miras projesi olacak titizlikle tasarlanmıştır.

Konum	İstanbul, Beşiktaş
Proje Tipi	Karma kullanımlı proje
Arsa Alanı	8.349 m <sup>2</sup>
Ekspertiz Değeri	1.118.430.000 TL

Özak GYO, İstanbul'un en merkezi lokasyonlarından biri olan Balmumcu'da konut projesi olarak geliştirilmiştir. Özak Palas Balmumcu, kesintisiz Boğaz manzarasının yanı sıra Boğaziçi Köprüsü'ne, E-5 otoyoluna ve sahil yoluna yakınlığıyla da büyük önem taşımaktadır.

İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi, Balmumcu Mevkii'nde yapımı planlanan konut projesi için Yapı Ruhsatı 10.08.2023 tarihi itibarıyla alınmıştır. 16.423,96 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip Özak Palas konut projesinde 34 adet konut bulunmaktadır.

**16.423,96 M<sup>2</sup>  
İNŞAAT ALANINA  
SAHİP ÖZAK  
PALAS KONUT  
PROJESİNDE 34  
ADET KONUT  
BULUNMAKTADIR.**

Özak Palas Balmumcu, Haute Couture yaşam tarzına sahip, sıradanlıktan uzak, farklı daire seçenekleri ve dört villasıyla sadece 34 aile için tasarlanan lüks ve ayrıcalıklı bir yaşamın kapılarını açacaktır. Özak Palas Balmumcu, şehre yakınlığıyla konfor sağlarken, manzarası ve mis gibi boğaz havasıyla şehrin kargaşasını unutturacaktır.

Boğaz'a bakan geniş balkonlara ve 3 metre tavan yüksekliğine sahip, her metrekaresi akıllı çözümlerle tasarlanmış ferah ve kullanışlı yaşam alanlarına ve birbirinden zengin aktivite seçenekleriyle sosyal tesislere sahiptir.



## HAYAT CITY MAHMUTBEY, İSTANBUL

Hayat City Mahmutbey Projesi hemen yanındaki Mahmutbey Metro İstasyonu ile bölgenin en avantajlı ulaşımına sahip konumu ve güvenli tasarımıyla, konforlu bir yaşam sunmaktadır.

Konum	İstanbul, Bağcılar
Tanım	Konut
Arsa Alanı	6.682 m <sup>2</sup>
Ekspertiz Değeri	437.640.000 TL

Özak GYO, Mahmutbey'de Hayat City adında modern çizgisiyle uyumlu bir konut projesi geliştirmeyi planlamaktadır. TEM Otoyolu bağlantısına sadece 900 metre uzaklıkta olmasının yanı sıra mevcut ve planlanan yedi ana ulaşım hattın kesişim noktasında konumlanan arsanın, yapılacak proje ile birlikte bölgeye değer katan öncelikli tercihlerden biri haline gelmesi öngörülmektedir.

Hayat City Mahmutbey konut projesi için yapı ruhsatı 25.10.2023 tarihi itibarıyla alınmıştır. Proje kapsamında 29.425,77 m<sup>2</sup> inşaat alanında 142 konut ve 6 ticari bağımsız bölüm yapılması planlanmaktadır.

Avantajlı konumuyla bölgede ulaşım en yakın proje olan Hayat City Mahmutbey'de, projenin hemen önündeki Mahmutbey metro durağı ile İstanbul Havalimanı'ndan Şişli'ye kadar şehrin her noktasına kesintisiz ulaşım olanağı bulunmaktadır.



**PROJE KAPSAMINDA 29.425,77 M<sup>2</sup> İNŞAAT ALANINDA 142 KONUT VE 6 TİCARİ BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILMASI PLANLANMAKTADIR.**

1+1, 2+1 ve 3+1 1 salon konut tipleri barındıran projede konutların büyüklükleri 60 m<sup>2</sup> ile 190 m<sup>2</sup> arasında değişkenlik gösterecektir.

Alırken kazandıran, yaşarken değerlendirilen proje çevresinde bulunan AVM'ler, iş merkezleri, oteller, Arel, Aydın, Biruni, Altınbaş, Kültür gibi üniversiteler ile yatırım değerini yükseltecektir.

Alışveriş merkezleri, spor kompleksleri, kafeler, restoranlar ve Türkiye'nin en iyi sağlık kırımlarına yakın konumu Hayat City Mahmutbey'de de yaşamı kolaylaştıracaktır.

Peyzaj alanlarının maksimize edildiği projede sosyal alan olarak; sauna, pilates, fitness, yoga alanları, oyun ve sosyalleşme alanları, açık ve kapalı spor alanları, yürüyüş yolu, basketbol sahası bulunmaktadır.



## DRAGOS PROJESİ

Özak Dragos Projesi, Anadolu yakasının hızla değerlendirilen bölgesinde, adalar manzarası ve şehir hayatının tam kalbinde yer alacak konumuyla öne çıkmaktadır.

Konum	İstanbul, Maltepe
Proje Tipi	Konut
Arsa Alanı	15.416 m <sup>2</sup>
Ekspertiz Değeri	852.110.000 TL

Anadolu Yakası'nın ana ulaşım akslarından olan D-100 Karayolu'nun paralelinde yer alan Tugay Yolu Caddesi'ne cepheli olan arsada konut ve ticari ünitelerden oluşan bir proje geliştirilmesi öngörülmektedir.

Dragos projesi için 21.12.2023 tarihinde yapı ruhsatlarını almış olan Özak GYO, Proje kapsamında 87.595,49 m<sup>2</sup> inşaat alanında 458 konut ve 8 ticari bağımsız bölüm olmak üzere toplam 466 bağımsız bölüm yapmayı planlamaktadır.

Projede sosyal tesisler, çocuk oyun alanları ve yürüyüş yolları yer alacaktır. Proje alanının yakın çevresinde; Maltepe Park AVM, Piazza AVM, Maltepe Cumhuriyet Parkı, çok sayıda konut projesi ve ofis alanları bulunmaktadır.

Proje alanı Kadıköy-Kartal Metrosu Esenkent istasyonu ve Marmaray Cevizli durağına çok yakın konumda yer almaktadır.

**PROJE KAPSAMINDA  
458 KONUT VE 8  
TİCARİ BAĞIMSIZ  
BÖLÜM OLMAK  
ÜZERE TOPLAM 466  
BAĞIMSIZ BÖLÜM  
PLANLANMAKTADIR.**



## HALKALI PROJESİ

Özak Halkalı Projesi, mevcut ve planlanan yedi ana ulaşım hattının kesişim noktasındaki konumuyla bölgeye değer katan öncelikli tercihlerden biri haline gelecektir.

Konum	İstanbul, Küçükçekmece
Proje Tipi	Konut
Arsa Alanı	92.440,74 m <sup>2</sup>
Ekspertiz Değeri	2.627.625.000 TL

Avrupa Yakası'nın yeni gelişen konut bölgelerinden Halkalı'da yer alan proje alanı Emlak Konut GYO'nun 2022 yılında düzenlediği iki farklı ihale ile alınmıştır. Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı ihalesinin sözleşmeleri 07 Aralık 2022 ve 14 Aralık 2022 tarihlerinde imzalanmıştır.

Küçükçekmece Gölü ve Marmaray Halkalı İstasyonu'na yakın mesafede yer alan proje alanının ana ulaşım akslarına cephesi bulunmaktadır.

Söz konusu projeye ait yapı ruhsatları 29.12.2023 ve 02.02.2024 tarihlerinde alınmıştır.

Projede toplam inşaat alanı 306.665,12 m<sup>2</sup>'dir. Proje bütününde 1.382 konut ve 46 ticari ünite olmak üzere toplamda 1.428 adet bağımsız bölüm yer alacaktır.

3 ayrı arsa üzerinde geliştirilecek olan projede, her arsada ayrı sosyal tesis yer alacaktır. Sosyal tesis içerisinde; fitness center, sauna, çocuk oyun alanı ve kafe bulunacaktır.

Geniş peyzaj alanlarına sahip olacak projede dairelerin büyük çoğunluğunun Küçükçekmece Gölü ve peyzaj manzarasına sahip olması hedeflenmektedir.

**PROJE BÜTÜNÜNDE  
1.382 KONUT VE 46  
TİCARİ ÜNİTE OLMAK  
ÜZERE TOPLAMDA  
1.428 ADET  
BAĞIMSIZ BÖLÜM  
YER ALACAKTIR.**



## KEMER ARSASI, ANTALYA

Özak GYO, Kemer'de gerçekleştireceği otel projesi ile sektöre yeni bir bakış açısı getirmeye hazırlanmaktadır.

Konum	Antalya, Kemer
Proje Tipi	Otel
Arsa Alanı	396.140 m <sup>2</sup>
Ekspertiz Değeri	1.233.675.000 TL

Özak GYO, Kemer'de yaklaşık 400 dönümlük arazi üzerinde, bölgenin doğal dokusunu koruyarak gerçekleştireceği otel projesi ile sektöre yeni bir bakış açısı getirmeye hazırlanmaktadır. Şirket, dünyanın sayılı sahil tatili bölgelerinden Kemer'de, ikinci arazi yatırımını da planları arasına almıştır.

Özak GYO, Antalya, Kemer ilçesi sınırları içerisinde yer alan toplam 396.140 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsa üzerinde 5 yıldızlı kıyı oteli projesi geliştirmeyi hedeflemektedir. Proje alanının kıyı uzunluğu 1,3 km'dir.

Proje alanı için; Maliye Hazinesi'nden 49 yıl süre ile üst hakkı kurulmuştur. Üst hakkı bitiş süresi 17.12.2068'dir.



**KEMER'DE  
PLANLANAN 5  
YILDIZLI OTEL  
PROJESİNİN KİYI  
UZUNLUĞU  
1,3 KM'DİR.**



## DİDİM ARSASI, AYDIN

Özak GYO, otelcilik alanındaki ilk imzası olan “Ela” ismini, yeni sıra dışı konsept oteliyle Aydın Didim arsasında devam ettirecektir.

Konum	Aydın, Didim
Proje Tipi	Otel
Arsa Alanı	164.000 m <sup>2</sup>
Ekspertiz Değeri	1.173.426.000 TL

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından, Özak GYO'ya 49 yıllığına ön tahsisli olan Aydın Didim arsası, İzmir Havalimanı'na 135 km, Bodrum Havalimanı'na 81 km mesafede yer almakta ve bulunduğu çevredeki planlı tek turizm yatırım alanı olmasıyla önem taşımaktadır. Özak GYO, otelcilik alanındaki ilk imzası olan “Ela” ismini, yeni sıra dışı konsept oteliyle Aydın Didim arsasında devam ettirecektir.

Turizm tahsisli söz konusu gayrimenkul ile ilgili olarak irtifak hakkı tesis işlemlerinin sağlanabilmesi için Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü'ne 25.07.2014 tarihinde başvuruda bulunulmuştur. Ancak bölgede imar uygulamalarında yaşanan sıkıntılar neticesinde yatırıma başlanamaması nedeniyle 2015 yılında Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından, kesin tahsis süresi Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik'in 17'nci maddesinin 7'nci fıkrası uyarınca, söz konusu alana ilişkin imar uygulaması işlemleri tamamlanıncaya kadar dondurulmuştur.



### DİDİM ARSASI BULUNDUĞU ÇEVREDEKİ PLANLI TEK TURİZM YATIRIM ALANI OLMASIYLA ÖNEM TAŞIMAKTADIR.

Bakanlık tarafından 2015 yılında dondurulan kesin tahsis süresi, 2019 yılında yeni imar uygulama çalışmalarının başlatılması sonrasında yeniden açılmıştır. Hazine ve Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü ile yürütülen çalışmalar sonucunda 2021 yılının Nisan ayında irtifak hakkı tesis işlemleri tamamlanmış, 49 yıllık üst hakkı Özak GYO adına tapu siciline şerh edilmiştir.



## DEMRE ARSASI, ANTALYA

Antalya-Dalaman Otoyolu'nun ve bu bağlamda bölgede yapılacak altyapı çalışmalarının, arazi üzerinde yapılması planlanan beş yıldızlı otel projesine turizm trafiği açısından önemli bir katkı sağlaması beklenmektedir.

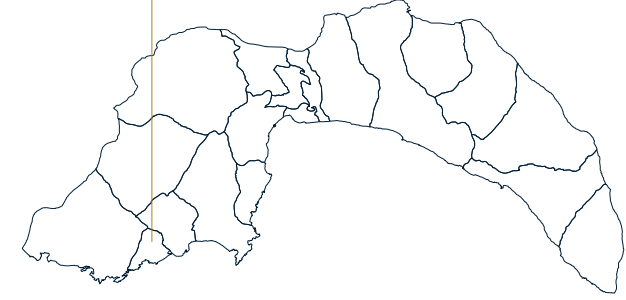
Konum	Antalya, Demre
Proje Tipi	Otel
Arsa Alanı	70.698 m <sup>2</sup>
Ekspertiz Değeri	460.762.000 TL

Antalya ili Demre ilçesi 194 Ada 338 Parsel'de yer alan Demre arsasına ilişkin irtifak hakkı tesis işlemleri 2016 yılında tamamlanmış ve Özak GYO adına "Tapu Senedi (daimî ve müstakil üst hakkı tesis işleminden dolayı)" düzenlenmiştir. Söz konusu arsa Özak GYO adına 49 yıllığına kesin tahsislidir. Yapımı planlanan otel projesi için yapı ruhsatı, 20.12.2018 tarihinde alınmıştır.

Antalya-Dalaman Otoyolu'nun ve bu bağlamda bölgede yapılacak altyapı çalışmalarının, arazi üzerinde yapılması planlanan beş yıldızlı otel projesine turizm trafiği açısından önemli bir katkı sağlaması beklenmektedir.

### Antalya

Demre Otel Projesi



#### **YAPIMI PLANLANAN OTEL PROJESİ İÇİN YAPI RUHSATI, 20.12.2018 TARİHİNDE ALINMIŞTIR.**

Ayrıca arsanın yan parselindeki, gününbirlik tesis alanı olarak tahsise açılan arazi için açılan ihaleyi de Özak GYO kazanmış ve kesin tahsis süreci başlamıştır. Antalya İli Demre İlçesi Taşdıbi - Sülüklü Mevkii 7 no.lu Özel Parsel'de yer alan bu gününbirlik turizm tahsisli gayrimenkule ilişkin olarak 2018 yılında, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından Özak GYO adına kesin tahsis yapılması uygun görülmüştür. Ancak bölgedeki imar planına açılmış olan davalardan dolayı mücbir sebeplerle yatırıma başlanamamaktadır. Bu nedenle 14.03.2023 tarihinde başlamak üzere kesin tahsis süresi dondurulmuştur.

Gününbirlik tahsisli arsada kesin tahsis sürecinin tamamlanmasıyla birlikte, 338 no.lu parselde yer alan 70.699 m<sup>2</sup>'lik araziye 60.344 m<sup>2</sup> daha ilave edilecek ve toplam arazi büyüklüğü yaklaşık 131.043 m<sup>2</sup>'ye ulaşacaktır.

## BODRUM AKYARLAR ARSASI, MUĞLA

Bodrum Akyarlar'da yer alan arsanın satın alımı 02.12.2021 tarihinde tapu devri ile başarılı şekilde tamamlanmıştır. Söz konusu arsa Özak GYO'nun tam mülkiyetindedir. Projelendirme çalışmaları devam etmektedir.

Konum	Muğla, Bodrum
Proje tipi	Otel
Arsa Alanı	345.000 m <sup>2</sup>
Ekspertiz Değeri	3.066.200.000 TL

2021 yılının son çeyreğinde Bodrum Akyarlar Mahallesi'nde yer alan 345.492 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip arsanın satın alımı 02.12.2021 tarihinde tapu devri ile başarılı şekilde tamamlanmıştır. Söz konusu arsa Özak GYO'nun tam mülkiyetindedir. Projelendirme çalışmaları devam etmektedir.

**BODRUM  
AKYARLAR OTEL  
PROJESİ İLE  
ELA KALİTESİ  
BODRUM'A  
TAŞINACAKTIR.**

### Muğla

Bodrum Otel Projesi



## DEĞERLEME RAPORLARI ÖZETİ

Gayrimenkul	Açıklama	Raporu Düzenleyen Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi	2023 Ekspertiz Değeri
Büyükalyı Konut	İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi'nde Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesi Kapsamında Büyükalyı Projesi Gayrimenkul Değerleme Raporu	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2023	4.975.937.000
Büyükalyı Ticari Üniteler	İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi'nde Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesi Kapsamında Büyükalyı Projesi Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2023	1.858.211.620
Ela Excellence Resort Hotel	Antalya İli Serik İlçesi'nde Yer Alan Ela Excellence Resort Hotel Tesisi (Daimi ve Müstakil Üst Hakkı) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2023	8.279.360.000
34 Portall	İstanbul İli Başakşehir İlçesi'nde Yer Alan 34 Portall Plaza Gayrimenkul Değerleme Raporu	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2023	3.661.435.000
Bodrum Arsası	Muğla İli, Bodrum İlçesi, Akyarlar Mahallesi, 349 Ada 10 no.lu Parsel Gayrimenkul Değerleme Rapor	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2023	3.066.200.000
Bulvar 216	İstanbul İli Ataşehir İlçesinde Yer Alan Bulvar 216 (Bina) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2023	2.646.000.000
İş İstanbul 34	İstanbul İli Bağcılar İlçesi'nde Yer Alan İş İstanbul 34 Plaza Gayrimenkul Değerleme Raporu	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2023	1.521.400.000
Hayattepe	İstanbul İli Bayrampaşa İlçesi'nde 524 Ada 1 Parsel Üzerinde Yer Alan Hayat Tepe (6 BB) & Metro Gross Market Gayrimenkul Değerleme Raporu	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2023	1.098.525.000
Özak GYO Genel Müdürlük Binası	İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi'nde Büyükalyı Projesi'nde Yer Alan C Blok Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2023	588.110.000
Özak Göktürk	İstanbul İli Eyüp İlçesi'nde Yer Alan 203 Ada 1 No.lu Parsel üzerinde geliştirilmekte olan Özak Göktürk Projesi Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2023	42.530.000
Özak Doa Göktürk	İstanbul İli Eyüp İlçesi'nde Yer Alan 197 Ada 1 No.lu Parsel üzerinde geliştirilmekte olan Özak Göktürk Projesi Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2023	1.149.225.000
Özak Duyu Göktürk	İstanbul İli Eyüp İlçesi'nde Yer Alan 201 Ada 1 No.lu Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2023	812.425.000
Göktürk 198 Ada	İstanbul İli Eyüp İlçesi'nde Yer Alan 198 Ada 6 No.lu Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2023	83.395.000
Balmumcu	İstanbul İli Beşiktaş İlçesi'nde Yer Alan 5 Adet Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2023	1.118.430.000
Mahmutbey Arsası	İstanbul İli Bağcılar İlçesi'nde Yer Alan 4 Adet Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2023	437.640.000
Demre Arsası	Antalya İli Demre İlçesi Zümrütkaya Mahallesi Uzguru Mevkii'nde geliştirilecek Otel Projesi (Daimi ve Müstakil Üst Hakkı) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2023	460.732.000
Aydın Didim	Aydın İli Didim İlçesi Altınkum Mahallesi (Daimi ve Müstakil Üst Hakkı) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2023	1.173.426.000
Ela Lojman	Antalya İli, Serik İlçesi, Cumalı Mahallesi'nde konumlu Lojman Binası Değerleme Raporu	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	23.11.2023	142.000.000
Kemer Arsası	Antalya İli, Kemer İlçesi, Kemer Mahallesinde geliştirilecek Otel Projesi (Daimi ve Müstakil Üst Hakkı) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2023	1.233.675.000
Özak Dragos	İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Cevizli Mahallesinde Yer Alan 2 Adet Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2023	852.110.000
Özak Halkalı	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, İstasyon Mahallesi, 898 Ada 1 Parsel, 899 Ada 1 Parsel, 892 Ada 1 Parsel ile 897 Ada 2 Parsel Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2023	2.627.625.000
Topkapı Arsası	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesinde Yer Alan Arsanın Gayrimenkul Değerleme Raporu	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2023	834.850.000

## İNSAN KAYNAKLARI

### ÖZAK GYO; YENİLİKLERİN PEŞİNDE KOŞAN, DEĞİŞİM VE FARKLILAŞMAYA İNANAN BİR ORGANİZASYONDUR.

Başarının, ancak aidiyet duygusu yüksek, “mutlu çalışan”larla mümkün olduğuna inanan Özak GYO, çalışanlarını “iç müşteri” olarak değerlendirmekte, hem mesleki hem kişisel gelişimlerini desteklemektedir.

Özak Global'in, genç ve dinamik çalışanlarından oluşan Özak GYO; yeniliklerin peşinde koşan, değişim ve farklılaşmaya inanan bir organizasyondur. Her bir çalışanın bireysel hak ve özgürlüklerine sonuna kadar saygı duyan ve onları destekleyen, tüm çalışanların yasalarla belirlenmiş haklarını koruyan; güvenli ve sağlıklı bir çalışma ortamı yaratma amacıyla el birliği ile çalışma misyonu ile hareket etmektedir.

Özak GYO İnsan Kaynakları; çalışanlarının yasal haklarını koruyarak, performansa bağlı bireysel değerlendirmeler, kariyer yönetimi ve kariyer gelişimi konulara yönelik bütünsel yaklaşım ile İnsana dokunan her konuda destekleyicidir.

İnsan Kaynakları uygulamalarının ana odağı; yetkin ve nitelikli insan gücünü organizasyona kazandırmak ve sürdürülebilir kariyer fırsatları ile yetenekleri korumaktır.

İnsan Kaynakları süreçlerinin her aşamasında çalışanların beklentileri ve potansiyellerini performansa dönüştürecek uygulamalar esas alınmaktadır.

En çok tercih edilen işveren olma misyonu İnsan Kaynakları olarak çok önem arz etmektedir.

Başarının, ancak aidiyet duygusu yüksek, “mutlu çalışan”larla mümkün olduğuna inanan Özak GYO, çalışanlarını “iç müşteri” olarak değerlendirmekte, hem mesleki hem kişisel gelişimlerini desteklemektedir. Kurum içi değerlendirme çalışmalarıyla iyileştirici adımlar atılmakta, yeteneklerin aramıza katılmasından sonraki adımlarda çalışanlarını eğitimlerle geliştirmek amacıyla eğitim ve gelişim çalışmaları düzenli olarak takip edilerek yürütülmektedir.

## İNSAN KAYNAKLARI

Özak GYO, güvenli ve sağlıklı bir çalışma ortamı yaratma amacıyla el birliği ile çalışma misyonu ile hareket etmektedir.

**2023 YIL SONU İTİBARIYLA ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN PERSONEL SAYISI 57'DİR.**

ÖZAK GYO, çalışanların kendilerini değerli hissettirme ve motivasyonlarını her daim yüksek tutmak amacıyla çeşitli aktivitelerle iş yaşamının stresinden uzaklaştırırken, süreçlerde yalınlaşmayı sağlayarak iş yükünü optimize edecek süreç ve teknoloji dönüşümüne önemli yatırımlar yapmaktadır. Bu projeler kapsamında yine Şirket içerisindeki yeteneklere önemli sorumluluklar ve görevler vererek çalışanlarını proje ve süreç yönetimi alanlarında da desteklemekte ve geliştirmektedir. Tüm yönetim seviyelerine yönelik olarak yapılan koçluk uygulamaları ile yönetsel denge tutulmaya çalışılmaktadır.

Özak GYO'da çalışanların hedefleri işe girdikleri andan itibaren belirlenmekte; hedefler yıl içerisinde düzenli olarak gözden geçirilip sene sonunda genel değerlendirmeler yapılarak geri bildirimler verilmektedir. Her bir çalışmamızın, organizasyona sağladığı katma değer ve sorumluluklar doğrultusunda hakkaniyetli ve adil ücret politikası ile değerlendirerek yönetmek asli sorumluluklarımız arasındadır.

İşe alımı gerçekleştirerek aramıza katılan bütün ekip çalışanlarına, mülakat sürecinde pozisyonların hem yetkinlik hem de teknik beklentileri, görev ve sorumlulukları şeffaf bir şekilde anlatılarak süreç yönetimi yapılmaktadır. Aramıza yeni katılan çalışanlara geniş kapsamlı hazırlanan oryantasyon eğitimi verilerek hem şirket kültürüne hızlı adaptasyon sağlanmasına destek olunmaktadır.

2023 yıl sonu itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 57, Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'nin 567, İnt-Er Yapı'nın personel sayısı (şantiyeler dahil) 83, Özak Yeniğün Ziyilan Adi Ortaklığı'nın personel sayısı 39'dur.

## SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

Tüm faaliyetlerini dünya ve topluma karşı sorumluluklarının bilinciyle yürüten Özak GYO, gerek çevre ekosistemine zarar vermeyen tasarım yöntemleri ve materyalleriyle gerekse enerji tasarrufu sağlayan teknolojisiyle çevreye saygılı işlere imza atmaktadır.

**ÖZAK GYO, KURUMSAL SOSYAL SORUMLULUK ANLAYIŞI DOĞRULTUSUNDA BAŞTA OLMAK ÜZERE FARKLI ALANLARDAKİ PROJELERE DESTEK OLMAKTADIR.**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-171 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde değişiklik yapılmasına dair II171.a sayılı Tebliğ, 02.10.2020 tarih ve 31262 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmıştır. Kurumsal Yönetim Tebliği'nde (Tebliğ) yapılan değişiklikler kapsamında, uyumun gönüllülük esasına bağlandığı "Sürdürülebilirlik İlkeleri" ortaya konulmuştur. Özak GYO, Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyum konusunda gösterdiği azami özen ile birlikte Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi'ni de gönüllülük esasına dayalı olarak benimsemektedir.

Şirket'in bünyesinde oluşturulmuş ayrı bir Çevresel, Sosyal, Kurumsal Yönetim (ÇSY) politikası ve bu politikaların yürütülmesinden sorumlu birimleri bulunmamakla birlikte, Şirket kurumsal sosyal sorumluluk kapsamında yürüttüğü faaliyetlerde Sürdürülebilirlik İlkeleri ile uyumlu olmaya özen göstermektedir.

### Kurumsal sosyal sorumluluk

Özak GYO, kurumsal sosyal sorumluluk anlayışı doğrultusunda eğitim ve sağlık başta olmak üzere farklı alanlardaki projelere destek olmaktadır. Şirket, sürdürülebilirlik esasları açısından, sosyal sorumluluk çalışmalarına tüm paydaşların mümkün olduğunca dâhil edilmesini hedeflemektedir. Hem sosyal sorumluluk projelerine destek olmak hem de çalışanların motivasyonunu artırıcı organizasyonları düzenlemek amacıyla Özak Global Holding bünyesinde Bize Değer Takımı oluşturulmuştur.

Bu bağlamda önceki yıllarda Kızılay ile iş birliği gerçekleştiren Bize Değer Takımı, kan ve kök hücre bağışi için "Kan veriyoruz; hayat kurtarıyoruz" organizasyonları düzenlemiş; "Söz konusu eğitimse yardıma koşarım" mottosuyla, İstanbul Maratonu'nda Darüşşafakalı öğrencilerin eğitimine destek için koşmuştur.



## SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

Bize Değer Takımı, “1 kapak, 1 hayat” kampanyası düzenleyerek Türkiye Omurilik Felçlileri Derneği'ne yardım kapsamında yıl boyunca plastik kapak toplamıştır.

**ÖZAK GYO, ÇEVREYE DUYARLI, İNSAN ODAKLI, NİTELİKLİ VE DOĞRU ÜRÜN GELİŞTİRME PRENSİBİNİ BENİMSEMİKTİR.**

Bize Değer Takımı, “1 kapak, 1 hayat” kampanyası düzenleyerek Türkiye Omurilik Felçlileri Derneği'ne yardım kapsamında yıl boyunca plastik kapak toplamıştır.

Bize Değer Takımı, çalışanların motivasyonlarını artırmak amacıyla da yoga programları, ritim atölyeleri, yemek yarışmaları, futbol turnuvaları gibi eğitim ve organizasyonlar düzenlemektedir.

Sürdürülebilir başarıları imza atmaya hedefleyen Özak GYO, çalışanların yeteneklerini, güçlü yönlerini, potansiyellerini ortaya çıkararak Şirket kapasitesini daha ileri noktalara taşıyabileceğine inanmaktadır. Kurum kültürünü ve yönetim anlayışını değerlendirmek, güçlü ve geliştirilmesi gereken yönleri daha iyi anlayabilmek ve farklılıkları avantaja dönüştürebilmek amacıyla Şirket bünyesinde Liderlik Gelişim Programları uygulanmaktadır.

Özak GYO, önümüzdeki dönemde kurumsal sosyal sorumluluk çalışmalarına ilişkin olarak sivil toplum kuruluşları ve sektörel derneklerle yakın temaslar sağlayarak çeşitli projeleri hayata geçirmeyi hedeflemektedir.

### Çevreci uygulamalar

Özak GYO sadece sosyal sorumluluk projelerine destek vermekle kalmamakta, tüm faaliyetlerini dünya ve topluma karşı sorumluluklarının bilinciyle yürütmektedir. Bu bağlamda Özak GYO tüm projelerinde, gerek çevre ekosistemine zarar vermeyen tasarım yöntemleri ve materyalleriyle gerekse enerji tasarrufu sağlayan teknolojiyle, sürdürülebilir bir gelecek adına çevreye saygılı işlere imza atmaktadır.

Geliştirdiği prestijli gayrimenkul projeleriyle ekonomiye ve yaşama değer katan, yaşamı kolaylaştıran çözümler sunan Özak GYO, çevreye duyarlı, insan odaklı, nitelikli ve doğru ürün geliştirme prensibini benimsemektedir.

Türkiye'nin ilk yeme-içme destinasyonu olma özelliğini taşıyan Bulvar 216, yeşili koruyan ve yaşama değer katan mimarisiyle Amerikan Yeşil Binalar Konseyi tarafından verilen Enerji ve Çevre Dostu Tasarımda Liderlik Sertifikası “LEED”i gümüş kategorisinde almaya hak kazanmıştır. 34 Portall Plaza ise geleceğin akıllı binası olarak tasarlanmıştır.

### BULVAR 216, ENERJİ VE ÇEVRE DOSTU TASARIMDA LİDERLİK SERTİFİKASI “LEED”İ GÜMÜŞ KATEGORİSİNDE ALMAYA HAK KAZANMIŞTIR.

34 Portall Plaza, yağmur sularının drenajını sağlayan hidrofonic sistem, yenilenebilir enerji altyapısı, atık yağ toplama alanı, üretim tesisleri arıtma sistemi, elektrik enerjisi kullanımını gün ışığına ve çalışan yoğunluğuna göre ayarlayan özel aydınlatma sistemi gibi özellikleriyle çevresel sürdürülebilirliğe güçlü katkı sağlamaktadır.

Güvenlik, doğallık ve sürdürülebilirlik temelleri üzerinde planlanan Büyükyalı Projesi de çevre ve insan faktörünü ön planda tutularak yeni şehircilik konsepti ile hazırlanmıştır. Tarihi şehir surlarından ilham alınarak taş ve tuğla gibi geleneksel estetik değerlerin gelecek nesillere taşınmasına olanak sağlayan Büyükyalı'da zarafetle yaşanan ve asla çevreye zarar vermeyen doğal malzemeler kullanılmıştır. Alandaki mevcut ağaçların da çoğaltılarak çeşitlendirildiği Büyükyalı'da enerji tasarrufu için yapıların çatılarında da güneş panelleri kullanılmıştır.

Özak GYO her yıl işe yeni başlayan çalışanları için ağaç dikme geleneğini sürdürerek de çevreye katkıda bulunmakta, çevre bilincinin tüm çalışanlara aşılmasını hedeflemektedir.

Kuruluşundan itibaren güvenilirlik, doğruluk, çalışkanlık, esneklik ve yenilikçilik değerleriyle hareket ederek büyüyen ve gelişen Ela Excellence konaklama sektöründe “Sürdürülebilirlik” konusunda yaptığı çalışmalar ile kendinden söz ettirmeyi her zaman başarmış, konaklama sektörüne liderlik yapan kuruluşlardan biridir.

Sürdürülebilir kalkınma anlayışını benimseyen Ela Excellence, büyüme stratejisinin merkezinde konumlandığı sürdürülebilirlik anlayışını tüm süreçlerine entegre etmiştir.

Ela Excellence, 2022 yılından itibaren her yıl ekonomik, sosyal ve çevresel performansını sürdürülebilirlik raporları aracılığıyla tüm paydaşlarıyla şeffaflıkla paylaşmaktadır.

## SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

Özak GYO her yıl işe yeni başlayan çalışanları için ağaç dikme geleneğini sürdürerek çevre bilincinin tüm çalışanlara aşılmasını hedeflemektedir.

**ELA EXCELLENCE, FAALİYETLERİNİN ÇEVREYE OLUMSUZ ETKİLERİNİN YOK EDİLMESİ YA DA EN AZA İNDİRİLMESİ İÇİN GEREKLİ TÜM ÖNLEMLERİ ALMAKTADIR.**

Ela Excellence'da mevcut sürdürülebilirlik yönetim modeli dâhilinde sürdürülebilirliğin en üst yönetim organı tarafından liderlik edildiği bir model uygulanmaktadır. Bu perspektifle kurulmuş olan Sürdürülebilirlik Komitesi, Özak Holding Yöneticileri ve Tesis Genel Müdürü Yardımcısı liderliğinde faaliyet göstermektedir.

Sürdürülebilirlik Komitesi, sürdürülebilirliğin Ela Excellence yapısına tümüyle entegrasyonunun sağlanması, sürdürülebilirlik ile ilişkili politikaların tespit edilmesi ve sürdürülebilirliğe dair projelerin yapılması, Ar-Ge ve inovasyon çalışmalarının yürütülmesi ve koordinasyonun sağlanması görevlerini yürütmektedir.

Ela Excellence, faaliyetlerinin çevreye olumsuz etkilerinin yok edilmesi ya da en aza indirilmesi için gerekli tüm önlemleri almaktadır. Çevresel sorunların yarattığı potansiyel tehditleri, çevre dostu teknoloji ve ürünlerle fırsata dönüştürmek için çalışmaktadır. Geliştirilen enerji ve su kaynaklarını koruma stratejileriyle ekosistemin korunmasına katkı sağlanmaktadır. Eğitim ve sağlık alanında toplumsal fayda yatırımları yapılmakta ve sosyal sorumluluk projeleri gerçekleştirilmektedir.

Ela Excellence, sürdürülebilirlik ilkesini yalnızca bir slogan olarak değil, aynı zamanda mimari tasarım ve uygulamalarına da etkili bir şekilde yansıtılmaktadır. Otel, dünya çapındaki sürdürülebilirlik trendlerini yakından takip ederek, enerji verimliliği, su tasarrufu ve yerel ürün kullanımı gibi önemli konulara öncelik vermektedir. Kültür Bakanlığı tarafından verilen sürdürülebilirlik ve çevre dostu otel sertifikalarını alan Ela Excellence Resort Belek, bu kapsamlı yaklaşımını resmi olarak da onaylatmıştır.

**ÖZAK GYO, GELECEK NESİLLERİN İHTİYAÇLARINI DA GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURARAK GEÇMİŞİN İZLERİNİ MODERN DÜNYANIN İHTİYAÇLARIYLA BULUŞTURMAKTADIR.**

### İnsan odaklı mimari

Toplulukların beklentilerine yönelik, eksiksiz, kompakt ve bütünsel hareketin dönüşümü olarak tanımlanan, insan odaklı bir akım olan "Yeni Şehircilik" akımı ile projeler geliştiren Özak GYO, gelecek nesillerin ihtiyaçlarını da göz önünde bulundurarak geçmişin izlerini modern dünyanın ihtiyaçlarıyla buluşturmaktadır.

Değişen tüketici beklentilerini ve farklı yaşam tarzlarının ihtiyaçlarını kusursuz bir şekilde, üstün bir kaliteyle karşılayan Özak GYO, yaşam alanındaki malzeme kalitesinden tasarıma, sosyalleşmeden ulaşıma kadar her şeyi, insanın konforu, güvenliği, mutluluğu ve rahatı için yeniden tanımlamaktadır. Özak GYO tarafından hayata geçirilen Büyükyalı Projesi, tamamıyla Yeni Şehircilik anlayışıyla insan ve insan konforu esas alınarak tasarlanmıştır. Mahalle yaşamı, komşuluk kültürü, sosyalleşme olanakları gibi değerlerin yeniden tanımlandığı Büyükyalı; günlük hayatta, yürüme mesafesinde, "her şey dâhil" bir yaşam konforunu bir arada sunmaktadır.



## KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ'NE UYUM BEYANI

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilerek Temmuz 2003'te kamuya açıklanan ve 2014 yılında II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde son hali yeniden yayınlanan "Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri"nin uygulanmasına azami özen göstermektedir. Söz konusu ilkelerde yer alan prensiplere halka açılma kararını aldığı tarihten itibaren uyum sağlama yönünde çalışmalarına başlayan Şirket, bununla birlikte Sürdürülebilirlik İlkeleri'ne uyum konusuna da önem vermekte ve örgütlenmesini bu yönde geliştirmeye devam etmektedir.

Şirket, Kurumsal Yönetim Tebliği ile uygulanması zorunlu tutulan ilkelerin tamamını uygulamakta, uygulanması zorunlu olmayan gönüllü ilkelere ilişkin uyum durumunu azami seviyeye çıkarmaya özen göstererek, gönüllü ilkelerin çoğuna uyum göstermektedir. Şirket, Kurumsal Yönetim Tebliği 5'inci maddesi kapsamında 2'nci grupta yer alması sebebiyle, 4.3.7. numaralı ilkenin 3'üncü fıkrası ile 4.3.8. numaralı ilkenin 2'nci fıkrasını uygulamak ile yükümlü değildir.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri birden fazla komitede görev almaktadır. İkelere uyum kapsamında Yönetim Kurulu Üyelerinin birden fazla komitede görev almaması hedeflenmektedir. 6 üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 1 üyesi kadın üyelerden oluşmaktadır. Gönüllülük esasına dayanan 4.3.9. numaralı ilkeye uyum sağlamak üzere politika oluşturma çalışmalarına devam etmektedir.

Kurumsal Yönetim Komitesi, Kurumsal Yönetim uygulamalarını geliştirmeye yönelik çalışmalarına devam etmektedir. Hâlihazırda uygulanmakta olan ilkeler dışında kalan ve henüz tam uyum sağlanamayan gönüllü ilkeler, bugüne kadar menfaat sahipleri arasında herhangi bir çıkar çatışmasına yol açmamıştır. Henüz uygulanamayan gönüllü ilkelere ilişkin açıklamalara "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu"nda detaylı olarak yer verilmektedir.

Şirket'in 2019 yılına ilişkin "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu" ve "Kurumsal Yönetim Bilgi Formu" Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı çerçevesinde Kamuyu Aydınlatma Platformu ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) aracılığıyla kamuya duyurulmaktadır. Pay sahipleri 2023 yılına ilişkin "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu"na <https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/1575-ozak-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s> adresi üzerinden "Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu" başlığına tıklayarak, 2023 yılına ilişkin "Kurumsal Yönetim Bilgi Formu"na ise aynı adreste yer alan "Kurumsal Yönetim" başlığından ulaşabilir. Söz konusu başlıklar dışında, Kurumsal Yönetim Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu'na <https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/1575-ozak-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s> adresinden "Bildirim Sorgu" yapılarak da ulaşılabilir.

2023 yılına ilişkin "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu" ve "Kurumsal Yönetim Bilgi Formu" ayrıca Şirket internet sitesinde "Yatırımcı İlişkileri" bölümünde, "Kurumsal Yönetim" başlığı altında da pay sahipleri ile tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır.

## RAPOR DÖNEMİNDEN SONRA GERÇEKLEŞEN ÖNEMLİ GELİŞMELER

### Bağımsız Denetçi Seçimi

Şirket Denetimden Sorumlu Komitenin görüşü alınarak 23.02.2024 tarihinde, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuatı uyarınca belirlenen esaslara uygun olarak, Şirketin 2024 yılı hesap dönemindeki finansal raporlarının denetlenmesi ile bu kanunlardaki ilgili düzenlemeler kapsamındaki diğer faaliyetleri yürütmek üzere, BDO Denet Bağımsız Denetim ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin seçilmesine karar verilmiştir.

### Yeni Ruhsat Alımı

Şirket, portföyünde yer alan İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Maltepe Mahallesi 2945 Ada 68 Parselde gerçekleştirilecek konut projesinin yapı ruhsatını 28.03.2024 tarihi itibarıyla almıştır.

## İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ RAPOR ÖZETİ

### Genel Bilgiler

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği (Tebliğ) 10'uncu maddesi kapsamında hazırlanmıştır. Anılan madde uyarınca, payları borsada işlem gören şirketler ve bağlı ortaklıkları ile ilişkili tarafları arasında yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerinin bir hesap dönemi içerisindeki tutarının a) Alış işlemlerinde kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan satışların maliyetine olan oranının, b) Satış işlemlerinde kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan hasılat tutarına olan oranının, %10'dan fazla bir orana ulaşacağıının öngörülmesi durumunda, Ortaklık Yönetim Kurulu tarafından işlemlerin şartlarına ve piyasa koşulları ile karşılaştırılmasına ilişkin olarak bir rapor hazırlanması zorunlu tutulmuştur. Bu raporun amacı Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Özak GYO/Şirket) SPK mevzuatı çerçevesinde 24 numaralı

Uluslararası Muhasebe Standartları (UMS 24) tanımlanan ilişkili kişiler ile gerçekleştirdiği işlemlerin, ticari sır kapsamına girmemek kaydıyla şartlarının açıklanması ve piyasa koşulları ile karşılaştırıldığında Şirket aleyhine bir sonuç doğmadığının gösterilmesidir.

2023 yılı içerisinde Özak GYO ve bağlı ortaklıklarının ilişkili taraflarla gerçekleştirmiş olduğu işlemler hakkında detaylı bilgiler, 2023 yılı faaliyetlerine ilişkin kamuya açıklanan solo finansal tabloların 24 no'lu dipnotunda açıklanmış, bu raporda sadece %10 sınırını aşan ya da 2024 yılında aşması öngörülen işlemlerin piyasa koşullarına göre uygunluğu değerlendirilmiştir. İlişkili kuruluşlara/kuruluşlardan sağlanan söz konusu hizmetler sırasında Şirket'in ihtiyaçlarının giderilmesinin yanı sıra, Şirket'e değer katılması da hedeflenmekte, yapılan işlemler piyasa koşullarına uygun fiyatlarla gerçekleştirilmektedir.

Sonuç Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 3 Ocak 2014 tarih ve 28871 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "II-17.1" sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği"nin "Yaygın ve Süreklilik Arz Eden İşlemler" başlıklı 10'uncu maddesine istinaden Şirket'in ilişkili tarafları ile 2023 yılı içerisinde; a) Alış işlemlerinde kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan satışların maliyetine olan oranının, b) Satış işlemlerinde kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan hasılat tutarına olan oranının, %10'dan fazla bir orana ulaşan yaygın ve süreklilik arz eden bir işlemi bulunmamaktadır.

Bununla birlikte 2024 yılı içerisinde;

- Şirket'in bağlı ortaklığı Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. ile Şirket portföyünde yer alan varlıklardan Ela Excellence Resort Hotel'in kiralanmasından kaynaklanan hizmet satışları tutarının,
- Şirket'in ilişkili taraflarından İnt-Er Yapı İnşaat Turizm San. Ve Tic. A.Ş. ile ise inşaatı devam eden projelerin müteahhitlik hizmetleri dolayısıyla hizmet alış tutarının, %10 limitin üzerinde gerçekleşeceğinin beklenmesi neticesinde, işbu raporda; ilgili Şirketler ile yapılan işlemlerin koşulları açıklanarak, işlemlerin piyasa koşullarına uygun olduğu hakkında bilgi sunulmuştur. Her iki şirketle gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerin 2024 yılında %10 sınırını aşacağı öngörülmektedir.

## YATIRIMCI İLİŞKİLERİ

Pay sahiplerinin haklarını korumaya yönelik tüm yükümlülüklerini titizlikle yerine getirmeyi prensip edinmiş olan Şirket bünyesinde, pay sahiplerinin sorularına doğru, tam ve zamanında cevap verebilmek için bir Yatırımcı İlişkileri Birimi mevcuttur. (İletişim adresi: [yatirimci.iliskileri@ozakgyo.com](mailto:yatirimci.iliskileri@ozakgyo.com))

Ticari sır niteliğinde olmayan tüm sorulara eşitlik, şeffaflık, hesap verilebilirlik ve sorumluluk ilkeleri gözetilerek, Yatırımcı İlişkileri Birimi tarafından cevap verilmekte ve yönetim ile pay sahibinin sürekli iletişim halinde olması sağlanmaktadır. Birim, Genel Müdür'e bağlı olarak çalışmakta, ayrıca yürütmekte olduğu faaliyetlerle ilgili düzenli olarak Yönetim Kurulu'na rapor hazırlayarak sunmaktadır.

Birimde Yatırımcı İlişkileri Müdürü olarak Hasan Alakuş ([hasan.alakus@ozakgyo.com](mailto:hasan.alakus@ozakgyo.com)) ve Yatırımcı İlişkileri Uzmanı olarak Özge Yiğit ([ozge.yigit@ozakgyo.com](mailto:ozge.yigit@ozakgyo.com)) görev almakta olup; ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-171 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği Md. 11/3 kapsamında Muhasebe Müdürü Yüksel Alpat da görev almaktadır.

Yatırımcı İlişkileri Birimi, diğer birimlerle koordineli bir şekilde pay sahiplerinin ve potansiyel yatırımcıların, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere ve bilgi eşitsizliğine yol açmayacak şekilde düzenli olarak Şirket'in faaliyetleri, finansal durumuna yönelik olarak bilgilendirilmesinden ve pay sahipleri ile Şirket yöneticileri arasındaki iletişimin yönetilmesinden sorumludur.

Bu çerçevede Yatırımcı İlişkileri Birimi:

- Mevcut ve potansiyel yatırımcı kurumlar ve menkul değerler firmaları, portföy yönetim şirketleri gibi aracı kurumlar nezdinde Şirket'in bilinirliğini artırmak amacıyla tanıtımının yapılması, bu kurumların araştırma analistlerinin bilgi taleplerinin karşılanması,
- Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış, ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, pay sahiplerinin Şirket'le ilgili yazılı ve sözlü bilgi taleplerinin ilgili mevzuat çerçevesinde yanıtlanması,
- Pay sahiplerine ilişkin veri tabanı ve kayıtların sağlıklı, güncel ve düzenli tutulmasının sağlanması,

- Pay sahipleri ile Şirket üst yönetimi ve Yönetim Kurulu arasında bir köprü görevi üstlenerek çift yönlü bilgi akışının temin edilmesi,
- Şirket içerisindeki ilgili birimlere ve üst yönetime yönelik sermaye piyasalarındaki gelişmeler ve hisse senedi performansına ilişkin raporlama yapılması,
- İlgili mevzuat kapsamında tüm kamuyu aydınlatma yükümlülüklerinin yerine getirilmesi,
- Yıllık Olağan ve Olağandışı Genel Kurul toplantılarının elektronik ve fiziki ortamda sorunsuzca gerçekleştirilmesi,
- Pay sahiplerinin Özak GYO hakkında bilgi alabileceği internet sitesi, faaliyet raporu, yatırımcı sunumları gibi tüm iletişim araçlarının düzenli şekilde güncellenerek pay sahiplerinin en doğru, hızlı ve eksiksiz bilgiye ulaşmasının sağlanması çalışmalarından sorumludur.

2023 yılı boyunca yatırımcı ilişkilerine gelen 10 adet toplantı talebinin fiziki ve online ortamda yapılmıştır. Yıl içerisinde portföy yöneticileri, fon yöneticileri ve araştırma analistleri ile görüşülmüştür. Görüşmelerde Şirket'in mevcut ve gelecek projeleri detaylı olarak tanıtılmış ve finansal rakamlar hakkında bilgi aktarılmıştır.

Dönem içinde Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne telefon ve e-posta aracılığıyla gelen bilgi taleplerinin; kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere pay sahiplerinin tüm soruları yanıtlanmıştır. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca 2023 yılı boyunca 133 tanesi özel durum açıklaması olmak üzere toplamda 192 tane kamuoyuna duyurusu yapılmıştır.

### Hisse performansı ve piyasa değeri

Özak GYO hisseleri 16 Şubat 2012'de Borsa İstanbul'da (BIST) OZKGY koduyla işlem görmeye başlamıştır. Şirket 2022 yılında Kurula yaptığı başvurunun olumlu sonuçlanması sonrasında Kayıtlı Sermaye Tavanını 2.000.000.000 TL'ye, Çıkarılmış Sermayesini de önce 728.000.000 TL'ye ve 2023 yılında 1.456.000.000 TL'ye yükseltmiştir. Çıkarılmış Sermayesi 1.456.000.000 TL nominal değerde olup her bir hisse senedi 1 TL nominal değerli ve 1.456.000.000 adet hisseyi içermektedir.

Özak GYO'nun 31.12.2023 tarihi itibarıyla piyasa değeri 11,2 milyar TL olmuştur. Şirket hisselerinde 2023 yılında ortalama işlem hacmi 76 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Özak GYO payları Borsa İstanbul'da Yıldız Pazar'da işlem görmektedir.

## RİSK YÖNETİMİ

### Risklere ilişkin Yönetim Kurulu'nun değerlendirmesi

Şirket risk yönetiminde bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanmayı hedeflemektedir. Riskin Erken Saptanması Komitesi, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmaktadır. Şirket'in maruz kaldığı başlıca riskler; yatırım riski, stratejik ve dış çevre riskleri, finansal riskler ve operasyonel riskler olarak dört ana grupta izlenmektedir.

Turizm yatırımları, kiralanabilir gayrimenkuller ile geliştirme projeleri arasında belirli bir dengenin sağlanması, bu şekilde Şirket'in her zaman sağlam bir nakit akışına sahip olmasının yanında, geliştirme projelerinin sağlayabileceği yüksek geliştirme kârlarından ve büyüme potansiyelinden de yararlanılması amaçlanmaktadır. Şirket'in portföyünde her zaman verimlilik ve likidite prensipleri gözetilir. Portföydeki gayrimenkullerden verimi düşenler için getirilerini yükseltmeye yönelik tedbirler alınır, gerekirse satış imkânları değerlendirilir. Likidite her zaman kuvvetli tutulurken, nakit ve menkul kıymet portföyü aktif olarak profesyonelce yönetilir. Yatırımlarda her zaman alternatif yatırım imkânlarının ve kaynak maliyetinin üzerinde bir getiri sağlanması hedeflenmektedir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi her iki ayda bir toplanarak durumu değerlendirir ve varsa tehlikeler ve çareleri hakkında Yönetim Kurulu'nu bilgilendirir. Bu kapsamda Şirket'in risk yönetim sistemleri en az yılda bir kez gözden geçirilir. Komite 2023 yılında altı kez toplantı gerçekleştirmiş ve Yönetim Kurulu'na toplantı tutanağını sunmuştur. Son olarak Komite'nin 29.12.2023 tarih ve 2023/06 no.lu toplantısında Şirket'in risk yönetim sistemleri gözden geçirilmiştir.

Komite'nin, raporda tanımlanan risklerden korunmaya karşı sunduğu öneriler, hâlihazırda Şirket tarafından yürütülmekte olan uygulamalardır. Raporun sonuç kısmında da belirtildiği üzere, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek kapsamda bir riski bulunmamakla birlikte, ileride karşılaşılabilecek durumlara karşı, risk yönetimi kapsamında Komite'nin önerileri doğrultusunda bir politika izlenmektedir.

### İç kontrol mekanizması

Şirket'in muhasebe ve iç kontrol sistemleri ile bağımsız denetim süreçleriyle ilgili olarak Şirket'e ulaşan şikâyetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması; Şirket çalışanlarının, muhasebe, raporlama, iç kontrol ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterleri belirlemek Denetimden Sorumlu Komite'nin görevleri arasında yer almaktadır. Şirket'te iç kontrol işlevi Mali İşler ve Finans Direktörlüğü kontrolünde yürütülmekte, ayrıca dönemler itibarıyla Özak Holding A.Ş. İç Denetim Bölümü tarafından denetlenmekte ve bulgular üst yönetim ile Yönetim Kurulu'na raporlanmaktadır.

İç kontrol çalışmalarındaki temel hedef, iç kontrol çalışanının ve kurulan sistemin, faaliyetler gerçekleştirilirken, Şirket'in üç ana alandaki amaçlarına ulaşması konusunda yönetime makul bir güvence vermesini sağlamaktır.

Makul güvence verilmesi hedeflenen ilk amaç grubu faaliyetlerle ilgili olup, operasyonel ve finansal performans hedefleri ve varlıkların kayıplara karşı korunması da dâhil olmak üzere, Şirket'in faaliyetlerinde etkililiği ve etkinliği sağlamayı kapsamaktadır. İkinci amaç grubu, raporlama ile ilgili olup, iç ve dış, finansal ve finansal olmayan raporların güvenilir ve şeffaf bir şekilde, zamanında, düzenleyici otoriteler ve standart koyucular tarafından çıkarılmış ilke ve kurallarda veya Şirket politikalarında belirtildiği şekilde düzenlemeyi içermektedir. Üçüncü amaç grubu ise mevzuata uyum ile ilgili olup, Şirket'in tabi olduğu her türlü yasa, yönetmelik, tebliğ ve diğer düzenlemeler ile içeride belirlenmiş politika ve prosedürlere uyumun sağlanması hedeflenmektedir.

## HİZMET ALINAN BAŞLICA FİRMALAR

### Bağımsız Denetleme Kuruluşu

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

### Vergi Danışmanı

MESA Yeminli Mali Müşavirlik Ltd. Şti.

### 2023 yılında Hizmet Alınan Gayrimenkul Değerleme Şirketleri

Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

### 2023 yılında Hizmet Alınan İşletmeciler Şirketleri

Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.  
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.  
İnt-Er Yapı İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.

### Hizmet Alınan Kuruluşlar ile Şirket Arasında Çıkan Çıkar Çatışmalarına İlişkin Açıklama

Şirket, hizmet aldığı kuruluşları seçerken, ilgili sermaye piyasası düzenlemesine riayet etmekte ve olası çıkar çatışmalarını önlemek için gerekli tedbirleri almaktadır. Şirket ve Şirket'in hizmet aldığı bahsi geçen kuruluşlar arasında, hizmet alma süresi boyunca veya sonrasında ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

## YÖNETİM KURULU'NUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU



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

### YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

#### Görüş

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) hesap dönemine ait tam set konsolide finansal tablolarını denetlemiş olduğumuzdan, bu hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu da denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan konsolide finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun Grup'un durumu hakkında denetlenen finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set konsolide finansal tablolara ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

#### Görüşün Dayanağı

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

#### Diğer Husus

Grup'un 1 Ocak 2022 - 31 Aralık 2022 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporu başka bir bağımsız denetçi tarafından denetlenmiş ve 14 Mart 2023 tarihinde bu faaliyet raporunun uygunluğu hakkında olumlu görüş verilmiştir.

#### Tam Set Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Grup'un 1 Ocak 2023 - 31 Aralık 2023 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkında 26 Nisan 2024 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

# YÖNETİM KURULU'NUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU



## Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Grup yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun ("TTK") 514 ve 516 ncı maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- a) Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- b) Yıllık faaliyet raporunu; Grup'un o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle konsolide finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtacak şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, konsolide finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Grup'un gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Grup'ta meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Grup'un araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, aynı ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.


Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığının ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

## Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri ve Tebliğ çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan konsolide finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun Grup'un durumu hakkında denetlenen finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin, Grup'un denetlenen konsolide finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan konsolide finansal bilgiler ve Yönetim Kurulunun Grup'un durumu hakkında denetlenen finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin konsolide finansal tablolara ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

  
Ebru Koçak, SMMM  
Sorumlu Denetçi

26 Nisan 2024  
İstanbul, Türkiye

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

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN  
HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR  
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU





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

## İÇİNDEKİLER

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU .....	164-165
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....	166
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU.....	167
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	168
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	169-236

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

### A) Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### Görüş

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

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

#### Görüşün Dayanağı

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



#### Kilit Denetim Konuları

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

#### Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve maddi duran varlık içerisinde yer alan gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesi

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve maddi duran varlık içerisinde yer alan gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesi ile ilgili muhasebe politikaları ve kullanılan önemli muhasebe tahmin ve varsayımların detayı için Dipnot 2.7'ye bakınız.

Kilit Denetim Konusu	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
<p>31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 18.225.986.150 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve 7.962.120.612 TL tutarındaki maddi duran varlık içerisinde yer alan gayrimenkuller Grup'un toplam varlıklarının % 69'unu oluşturmaktadır.</p> <p>Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve maddi duran varlık içerisinde yer alan gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından belirlenmektedir.</p> <p>31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme şirketi tarafından takdir edilen değer neticesinde toplam 2.501.163.029 TL değer artışı dönem içinde "esas faaliyetlerden diğer gelirler" hesabında ve maddi duran varlıkların içerisinde yer alan gayrimenkullerin ise 1.709.248.738 TL tutarında değer artışı kar veya zararda sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler içerisinde "maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları" hesabında muhasebeleştirilmiştir.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi duran varlık içerisinde yer alan gayrimenkuller, Grup'un konsolide finansal tablolarının önemli bir kısmını oluşturmakta olup, değerlendirme yöntemleri önemli tahmin ve varsayımlar içermektedir. Bu sebeple, yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve maddi duran varlık içerisinde yer alan gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi kilit denetim konularından biri olarak belirlenmiştir.</p>	<p>Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Grup yönetimi tarafından görevlendirilen gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının yetkinliklerinin ve tarafsızlıklarının değerlendirilmesi,</li> <li>Grup yönetimi ile görüşmeler yapılarak geleceğe yönelik planlar ve açıklamaların ekonomik göstergeler çerçevesinde değerlendirilmesi,</li> <li>Değerleme uzmanlar tarafından yapılan hesaplamalarda ve düzenlenen raporlarda yatırım amaçlı ve maddi duran varlık içerisinde yer alan gayrimenkuller için kullanılan değerlendirme yöntemlerinin uygunluğunun değerlendirilmesi,</li> <li>Grup yönetiminin faydalandığı değerlendirme uzmanlarının kullandıkları yöntem, tahmin ve varsayımların değerlendirilmesi için bağımsız dış uzmanları çalışmalara dahil edilmesi,</li> <li>Duyarlılık analizleriyle değerlendirme sonuçlarının kabul edilebilir aralıkta olup olmadığının değerlendirilmesi,</li> <li>Değerleme raporlarında yapılan hesaplamaların yeniden hesaplama yapılarak doğruluğunun ve konsolide finansal tablolarda kayıtlara alınan değer artışlarının kontrol edilmesi ve</li> <li>Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi duran varlıklar içerisinde yer alan gayrimenkuller ile ilgili konsolide finansal tablo dipnotlarının, temel tahminler ve varsayımlara ilişkin açıklamalar da dahil olmak üzere, TFRS'ler açısından uygunluğunun ve yeterliliğinin değerlendirilmesi.</li> </ul>



#### TMS- 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Uygulaması

"TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardının uygulanmasıyla ilgili muhasebe politikaları ve kullanılan önemli muhasebe tahmin ve varsayımların detayı için Dipnot 2.1.'e bakınız.

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

#### *Diğer Husus*

Grup'un 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloları başka bir bağımsız denetçi tarafından denetlenmiş ve 27 Şubat 2023 tarihinde bu konsolide finansal tablolara ilişkin olumlu görüş verilmiştir.

#### *Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları*

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

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

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.



#### *Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları*

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.

- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, konsolide finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.

- Konsolide finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

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

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



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

#### **B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 26 Nisan 2024 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin ve konsolide finansal tablolarının TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

Ebru Koçak, SMMM  
Sorumlu Denetçi

26 Nisan 2024  
İstanbul, Türkiye

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

### 31 Aralık 2023 İtibarıyla Konsolide Finansal Durum Tablosu

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022
<b>VARLIKLAR</b>		<b>11.683.964.761</b>	<b>10.647.227.941</b>
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>11.683.964.761</b>	<b>10.647.227.941</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	646.683.526	1.948.514.238
Finansal yatırımlar	11	2.685.034.945	3.460.426.821
Ticari alacaklar		367.553.990	139.112.838
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	25	38.071.346	15.461.199
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	329.482.644	123.651.639
Diğer alacaklar		84.511.804	18.082.871
- <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	25	79.396.699	-
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	5.115.105	18.082.871
Stoklar	8	5.770.389.390	3.178.517.244
Peşin ödenmiş giderler		1.962.745.948	1.761.691.564
- <i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	25	-	297.288
- <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	9	1.962.745.948	1.761.394.276
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	24	4.050.096	2.995.642
Diğer dönen varlıklar	10	162.995.062	137.886.723
<b>Duran varlıklar</b>		<b>26.503.430.814</b>	<b>23.381.306.445</b>
Ticari alacaklar	6	-	15.947.870
Finansal yatırımlar	11	-	2.018.049
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	18.225.986.150	16.663.052.315
Maddi duran varlıklar	13	8.165.623.309	6.627.306.611
Maddi olmayan duran varlıklar	14	46.638.615	65.748.767
- <i>Şerefiye</i>		-	17.168.587
- <i>Diğer maddi olmayan duran varlıklar</i>		46.638.615	48.580.180
Peşin ödenmiş giderler	9	7.821.984	12.170
Ertelenmiş vergi varlığı	24	56.573.840	4.433.550
Diğer duran varlıklar	10	786.916	2.787.113
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>38.187.395.575</b>	<b>34.028.534.386</b>

Ekteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

### 31 Aralık 2023 İtibarıyla Konsolide Finansal Durum Tablosu

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022
<b>KAYNAKLAR</b>		<b>2.838.329.384</b>	<b>2.697.728.645</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>2.838.329.384</b>	<b>2.697.728.645</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	5	140.000.000	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	913.359.088	980.811.075
Ticari borçlar		321.120.953	559.239.600
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	25	50.460.864	53.601.311
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	270.660.089	505.638.289
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		18.971.740	11.810.777
Diğer borçlar		82.128.100	50.546.456
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	25	53.911.935	-
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	28.216.165	50.546.456
Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler		1.352.521.532	1.086.639.045
- <i>Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri</i>	9	1.352.521.532	1.086.639.045
Kısa vadeli karşılıklar		10.174.377	8.681.692
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	17	3.636.648	3.594.970
- <i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	15	6.537.729	5.086.722
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		53.594	-
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>1.284.899.687</b>	<b>1.922.087.819</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	5	1.241.457.904	1.892.047.714
Diğer borçlar	7	7.891.815	7.878.871
Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler		26.275.298	18.325.549
- <i>Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri</i>	9	26.275.298	18.325.549
Uzun vadeli karşılıklar		9.274.670	3.835.685
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	17	9.274.670	3.835.685
<b>Özkaynaklar</b>		<b>34.064.166.504</b>	<b>29.408.717.922</b>
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>		<b>34.068.634.021</b>	<b>29.409.856.281</b>
Ödenmiş sermaye	16	1.456.000.000	728.000.000
Sermaye düzeltmesi Farkları	16	3.131.484.715	2.818.714.023
Paylara ilişkin primler		1.517.069.005	1.517.069.005
Geri alınmış paylar		(15.715.841)	(15.715.841)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		2.926.452.344	1.209.641.012
- <i>Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışıları</i>	16	2.910.984.153	1.201.735.415
- <i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları</i>	16	15.468.191	7.905.597
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		651.163.281	374.220.665
Geçmiş yıllar karları		21.460.214.109	14.594.155.931
Net dönem karı		2.941.966.408	8.183.771.486
Kontrol gücü olmayan paylar		(4.467.517)	(1.138.359)
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>38.187.395.575</b>	<b>34.028.534.386</b>

Ekteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Kâr veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2022
<b>Kar veya zarar kısmı</b>			
Hasılat	19	2.157.935.629	6.223.899.845
Satışların maliyeti	19	(1.540.929.507)	(3.383.234.826)
<b>Brüt kar</b>		<b>617.006.122</b>	<b>2.840.665.019</b>
Genel yönetim giderleri (-)	20	(153.617.190)	(106.055.996)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	20	(103.637.452)	(157.791.888)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	3.010.189.721	5.866.190.097
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(303.833.278)	(186.520.464)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>3.066.107.923</b>	<b>8.256.486.768</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	1.272.736.195	481.779.311
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı</b>		<b>4.338.844.118</b>	<b>8.738.266.079</b>
Finansman gelirleri	23	861.331.688	784.673.145
Finansman giderleri (-)	23	(543.097.190)	(488.424.014)
Parasal kazanç/kayıp		(1.772.080.506)	(857.502.142)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>		<b>2.884.998.110</b>	<b>8.177.013.068</b>
- Ertelenmiş vergi geliri	24	53.639.140	6.790.564
<b>Net dönem karı</b>		<b>2.938.637.250</b>	<b>8.183.803.632</b>
<b>Dönem karının dağılımı</b>			
Ana ortaklık payları		2.941.966.408	8.183.771.486
Kontrol gücü olmayan paylar		(3.329.158)	32.146
<b>Net dönem karı</b>		<b>2.938.637.250</b>	<b>8.183.803.632</b>
<b>Pay başına kazanç</b>	<b>18</b>	<b>2,02</b>	<b>5,62</b>
<b>Diğer kapsamlı gelir / (gider):</b>			
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>			
Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	13	1.709.248.738	1.201.735.415
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları), vergi sonrası		10.083.459	9.881.997
<b>Diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler</b>			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları), vergi etkisi	24	(2.520.865)	(1.976.400)
<b>Diğer kapsamlı gelir</b>		<b>1.716.811.332</b>	<b>1.209.641.012</b>
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		<b>4.655.448.582</b>	<b>9.393.444.645</b>
<b>Toplam kapsamlı gelirin dağılımı</b>			
Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım		4.658.777.740	9.393.412.499
Kontrol gücü olmayan paylar		(3.329.158)	32.146
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		<b>4.655.448.582</b>	<b>9.393.444.645</b>

Ekteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Özkaynaklar Değişim Tablosu

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

	Kar veya zararda sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları		Geri alınmış paylar	Paylara ilişkin primler	Sermaye düzenleme farkları	Ödenmiş sermaye	Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	Tamamlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan ayrılmış karlılar	Geçmiş yıllar karları	Dönem net karı/(zararı)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023												
Transfeler																
Dönem karı/(zararı)																
Diğer kapsamlı gelir/(gider)																
<b>31 Aralık 2022</b>	<b>364.000.000</b>	<b>728.000.000</b>	<b>364.034.923</b>	<b>728.000.000</b>	<b>(15.715.841)</b>	<b>1.517.069.005</b>	<b>2.434.679.100</b>	<b>1.517.069.005</b>	<b>1.201.735.415</b>	<b>7.905.597</b>	<b>281.215.072</b>	<b>154.351.966.447</b>	<b>(8.183.771.486)</b>	<b>20.016.443.783</b>	<b>(1.170.505)</b>	<b>20.015.273.278</b>
<b>31 Aralık 2023</b>	<b>364.000.000</b>	<b>728.000.000</b>	<b>384.034.923</b>	<b>728.000.000</b>	<b>(15.715.841)</b>	<b>1.517.069.005</b>	<b>2.434.679.100</b>	<b>1.517.069.005</b>	<b>1.201.735.415</b>	<b>7.905.597</b>	<b>281.215.072</b>	<b>154.351.966.447</b>	<b>(8.183.771.486)</b>	<b>20.016.443.783</b>	<b>(1.170.505)</b>	<b>20.015.273.278</b>
Transfeler																
Dönem karı/(zararı)																
Diğer kapsamlı gelir/(gider)																
<b>31 Aralık 2022</b>	<b>364.000.000</b>	<b>728.000.000</b>	<b>384.034.923</b>	<b>728.000.000</b>	<b>(15.715.841)</b>	<b>1.517.069.005</b>	<b>2.434.679.100</b>	<b>1.517.069.005</b>	<b>1.201.735.415</b>	<b>7.905.597</b>	<b>281.215.072</b>	<b>154.351.966.447</b>	<b>(8.183.771.486)</b>	<b>20.016.443.783</b>	<b>(1.170.505)</b>	<b>20.015.273.278</b>
<b>31 Aralık 2023</b>	<b>364.000.000</b>	<b>728.000.000</b>	<b>384.034.923</b>	<b>728.000.000</b>	<b>(15.715.841)</b>	<b>1.517.069.005</b>	<b>2.434.679.100</b>	<b>1.517.069.005</b>	<b>1.201.735.415</b>	<b>7.905.597</b>	<b>281.215.072</b>	<b>154.351.966.447</b>	<b>(8.183.771.486)</b>	<b>20.016.443.783</b>	<b>(1.170.505)</b>	<b>20.015.273.278</b>
Transfeler																
Dönem karı/(zararı)																
Diğer kapsamlı gelir/(gider)																
<b>31 Aralık 2022</b>	<b>364.000.000</b>	<b>728.000.000</b>	<b>384.034.923</b>	<b>728.000.000</b>	<b>(15.715.841)</b>	<b>1.517.069.005</b>	<b>2.434.679.100</b>	<b>1.517.069.005</b>	<b>1.201.735.415</b>	<b>7.905.597</b>	<b>281.215.072</b>	<b>154.351.966.447</b>	<b>(8.183.771.486)</b>	<b>20.016.443.783</b>	<b>(1.170.505)</b>	<b>20.015.273.278</b>
<b>31 Aralık 2023</b>	<b>364.000.000</b>	<b>728.000.000</b>	<b>384.034.923</b>	<b>728.000.000</b>	<b>(15.715.841)</b>	<b>1.517.069.005</b>	<b>2.434.679.100</b>	<b>1.517.069.005</b>	<b>1.201.735.415</b>	<b>7.905.597</b>	<b>281.215.072</b>	<b>154.351.966.447</b>	<b>(8.183.771.486)</b>	<b>20.016.443.783</b>	<b>(1.170.505)</b>	<b>20.015.273.278</b>

Ekteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Nakit Akış Tablosu

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden	Bağımsız denetimden
		geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2023	geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2022
<b>A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>		<b>1.152.931.739</b>	<b>2.748.620.738</b>
<b>Dönem karı</b>		2.938.637.250	8.183.803.632
<b>Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>		<b>(1.242.977.012)</b>	<b>(4.775.060.481)</b>
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	13,14	218.110.775	46.187.386
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		11.852.307	4.251.443
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		127.705.904	200.791.997
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	6	3.016.114	2.709.704
Parasal kazanç/kayıp		951.140.057	600.213.953
Gerçeğe uygun değer kazançları		(2.501.163.029)	(5.622.424.400)
Vergi gideri / geliri ile ilgili düzeltmeler		(53.639.140)	(6.790.564)
Kar zarar mutabakatıyla ilgili diğer düzeltmeler		-	-
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>(538.678.408)</b>	<b>(657.126.771)</b>
Ticari alacaklardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		(276.464.451)	(77.904.740)
Stoklardaki azalışlar / (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(223.377.146)	3.138.045.989
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler		(73.537.394)	(2.700.122)
Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(18.279.070)	(653.965.475)
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artışlar ile ilgili düzenlemeler		273.832.236	(1.361.437.738)
Pesin ödenmiş giderlerdeki artış/(azalış)		(208.864.198)	(1.498.292.357)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		66.419.270	(415.560.006)
Diğer varlıklardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		(78.407.650)	214.687.678
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>1.156.981.835</b>	<b>2.751.616.380</b>
Vergi ödemeleri		(4.050.096)	(2.995.642)
<b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>		<b>(1.803.380.633)</b>	<b>(3.064.565.664)</b>
Alınan faiz	23	304.576.386	161.088.069
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13, 14	(45.237.172)	(77.379.200)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satımından kaynaklanan nakit girişleri		-	113.006
Finansal yatırım alımları		(584.917.316)	(2.721.844.098)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklı nakit çıkışları	12	(1.477.802.531)	(426.543.441)
<b>C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>		<b>98.215.432</b>	<b>888.541.149</b>
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	1.013.724.624	1.436.152.053
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(462.432.839)	(181.309.149)
Ödenen faiz	22	(453.076.353)	(366.301.755)
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIS) (A+B+C)</b>		<b>(552.233.462)</b>	<b>572.596.223</b>
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ PARASAL KAYIP/KAZANÇ</b>		<b>(765.969.623)</b>	<b>(881.455.169)</b>
<b>D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>		<b>1.944.092.548</b>	<b>2.252.951.494</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)</b>	4	<b>625.889.463</b>	<b>1.944.092.548</b>

Ekteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., bağlı ortaklıkları ve müşterek faaliyetinin ("Grup") personel sayısı detayı şu şekildedir: 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 64 (31 Aralık 2022: 48), Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'nin personel sayısı 613 (31 Aralık 2022: 453) ve Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı'nın personel sayısı 39'dur (31 Aralık 2022: 62).

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

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

#### Bağlı ortaklıklar:

Şirket'in bağlı ortaklıklarının detayı aşağıda verilmektedir:

	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)	
			31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. (*)	Otelcilik	İstanbul	95,00	95,00
Büyükalya Otel İşletmeciliği (**)	Otelcilik	İstanbul	60,00	60,00
Büyükalya Tesis Yönetimi (***)	Tesis yönetimi	İstanbul	63,00	63,00

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

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

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

Şirket'in bağlı ortaklıklarının finansal bilgilerine ait detaylar aşağıda verilmektedir:

	Aktay Otel	Büyükalya Otel	Büyükalya Tesis
Varlıklar	460.268.747	93.785.055	122.789

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

##### Müşterek faaliyet:

Grup'un müşterek faaliyetinin detayı aşağıda verilmektedir:

Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)	
		31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı Taahhüt işleri	İstanbul	60	60

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

"Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ile ilgili prosedürler tamamlanmış olup; Emlak Konut GYO A.Ş. ile Özak GYO-Yenigün-Delta-Ziylan Adi Ortaklığı arasında 9 Nisan 2014 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Şirket, mevcut adi ortaklıktaki payı TFRS 11 "Müşterek Anlaşmalar" standardı kapsamında değerlendirmiş olup Adi Ortaklık bir müşterek faaliyet niteliği taşımaktadır. 6 Kasım 2017 tarihi itibarıyla Özak GYO Yenigün'den %5 hisse devri yaparak mevcut hissesini %60'a çıkartmıştır.

#### 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

##### 2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

###### TFRS'lere uygunluk beyanı

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

Konsolide finansal tablolar, KGGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak SPK'nın finansal tablo ve dipnot formatları esas alınarak sunulmuştur.

###### Finansal tabloların onaylanması:

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

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

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

###### Kullanılan para birimi

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

###### Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

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

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

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

Grup'un yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.

- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 ve TMS 2 hükümleri uygulanmıştır.

- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.

- Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan aylık ortalama katsayılar ile endekslenmişlerdir.

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

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

- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama tarihindeki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Bu amaçla, nakit akış tablosundaki tüm kalemler, işlem tarihindeki itibaren ilgili düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.

- Enflasyonun Grup'un cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kazancı hesabına kaydedilmiştir.

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

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

##### Konsolidasyona ilişkin esaslar

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

Bağlı Ortaklıklar	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sahiplik oranı (%)
Aktay Otel	Otelcilik	İstanbul	95,00
Büyükalyalı Otel	Otelcilik	İstanbul	60,00
Büyükalyalı Tesis	Tesis yönetimi	İstanbul	63,00

Müşterek faaliyetler	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sahiplik oranı (%)
Özak-Yeniğün-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	60,00

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

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

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

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

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

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

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

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

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

##### Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

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

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

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

##### 2.2 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

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

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

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un cari dönem konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem konsolide finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırılmalı sunulmuştur.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansman gelirleri içerisinde yer alan 417.364.745 TL tutarındaki "Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer kazançları" yatırım faaliyetlerinden gelirler hesabına sınıflanmıştır.



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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

##### 2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### 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.

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

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

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

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'un konsolide finansal tabloları üzerinde TFRS 16'da yapılan bu değişikliklerin etkisi bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

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

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

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

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

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

Bir şirket ölçüm tarihinde ve belirli bir sebeple herhangi bir para birimini başka bir para birimiyle takas edilebildiği durumlarda söz konusu para birimleri şirket için takas edilebilir kabul edilmektedir. Ancak şirket için para birimlerinin takas edilebilir olmadığı durumlarda şirketin bir spot döviz kuru tahmin etmesi gerekmektedir. Bir şirket spot döviz kuru tahmini yaparken amacı yalnızca söz konusu döviz kurunun mevcut ekonomik koşullar altında piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde gerçekleşecek düzenli döviz işlemlerindeki kuru yansımasıdır. Standartta yapılan bu değişiklik spot döviz kurunun tahmin edilmesine ilişkin özel şartlar içermemektedir.

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

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

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

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

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

Grup, Takas Edilebilirliğin ortadan kalkması – UMS 21'deki Değişiklikler Döviz Kurlarındaki Değişikliklerin Etkilerinde yapılan Değişiklikler yapılan bu değişikliklerin finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

##### Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler

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

1. **Muhasebe Politikalarının Açıklanması (TMS 1'e ilişkin Değişiklikler)**
2. **Muhasebe Tahminlerine İlişkin Tanım (TMS 8'e ilişkin Değişiklikler)**

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

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

##### 2.5 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

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

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

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

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

###### Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve binaların gerçeğe uygun değer ölçümü

Grup'un bilanço tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin ve binalarının gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerleme göre elde edilmiştir.

Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlendirme, benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının da referans alınması ve gelir indirgeme yöntemleriyle tespit edilmiş olup bu hesaplamalarda çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, piyasa emsal değerleri, vb.) kullanılmaktadır. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Grup'un konsolide finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

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

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

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

##### 2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti

###### İşletmenin sürekliliği

İlişikte sunulan konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre düzenlenmiştir.

Grup'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla dönen varlıkları kısa vadeli yükümlülüklerinden 8.845.635.377 TL fazla olup devam eden projeler ve mevcut proje stoklarından gerçekleştirilecek satışlar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kira sözleşmeleri uyarınca elde edilen nakit akışları ile gerektiğinde yeni finansal borçlanmalar vasıtasıyla nakit akış yönetimi sağlanmaktadır.

###### Hasılat

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

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

###### Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri

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

###### Gayrimenkul satışı

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

###### Konut ve ofis satışı

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

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

###### Otelcilik gelirleri

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

###### Faiz geliri

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

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

##### 2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### Stoklar

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

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

###### Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştuğu dönemde konsolide kar veya zarar tablosuna dahil edilirler.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılmamaya hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağına belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar.

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

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

###### Arsalar

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

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

##### 2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### Maddi Duran Varlıklar

Grup gayrimenkullerin değerlemesinde mal veya hizmetin verilmesinde veya idari amaçlar için kullanımda tutulan binaları için "TMS 16 Maddi Duran Varlıklara İlişkin Standart"ı kapsamında yeniden değerlendirme metodunu benimsemiştir. Bağımsız ekspertiz şirketleri tarafından 29 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yapılan ekspertiz değerleri finansal tablolara yansıtılmıştır.

Yeniden değerlendirilmiş tutar, yeniden değerlendirme tarihinde tespit edilen gerçeğe uygun değerden sonraki dönemlerde oluşan birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü düşülerek tespit edilir. Yeniden değerlemeler bilanço tarihinde belirlenecek gerçeğe uygun değerlerin defter değerinden önemli farklılık göstermeyecek şekilde düzenli aralıklarla yapılır. Söz konusu binaların yeniden değerlendirilmesinden kaynaklanan artış, özkaynaktaki yeniden değerlendirme fonuna kaydedilir. Yeniden değerlendirme sonucu oluşan değer artışı, maddi duran varlıkla ilgili daha önceden konsolide kar veya zarar tablosunda gösterilen bir değer düşüklüğünün olması durumunda öncelikle söz konusu değer düşüklüğü nispetinde konsolide kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

Bahse konu binaların yeniden değerlendirilmesinden oluşan defter değerindeki azalış, söz konusu varlığın daha önceki yeniden değerlendirilmesine ilişkin yeniden değerlendirme fonunda bulunan bakiyesini aşması durumunda konsolide kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

Yeniden değerlendirilen binaların amortismanı konsolide kar veya zarar tablosunda yer alır. Yeniden değerlendirilen gayrimenkul satıldığında veya hizmetten çekildiğinde yeniden değerlendirme fonunda kalan bakiye doğrudan dağıtılmamış karlara transfer edilir. Varlık bilanço dışı bırakılmadıkça, yeniden değerlendirme fonundan dağıtılmamış karlara transfer yapılmaz. Kiralama veya idari amaçlı ya da hâlihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir.

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, borçlanma maliyetleri aktifleştirilir. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortisman tabii tutulurlar. Binalar, Grup'un turizm otelcilik hizmetlerini yürüttükleri binalardan oluşmaktadır. Bina haricindeki maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların, maliyet veya değerlendirilmiş tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman tabii tutulur.

Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

##### 2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### Maddi Duran Varlıklar (Devamı)

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

Duran Varlık Cinsi	Faydalı Ömür (Yıl)
Binalar	50
Yer altı ve yerüstü düzenleri	15-22
Demirbaşlar	2-15
Tesis, makine ve cihazlar	4
Taşıtlar	5
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	5

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

###### Borçlanma Maliyetleri

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

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

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

##### 2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### Kiralama işlemleri

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

###### Kiralayan durumda Şirket

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

###### Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. Maddi olmayan duran varlıklara ilişkin faydalı ömürleri 3 ile 15 yıl arasındadır.

###### Şerefiye

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

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

##### 2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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

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

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

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

###### Finansal Araçlar

###### Sınıflandırma

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

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

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

##### 2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### Finansal Araçlar (Devamı)

###### Muhasebeleştirme ve ölçümlene

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

Grup'un itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "ticari alacaklar" ve "diğer alacaklar" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır.

Grup, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüller gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerlendirme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.

"Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

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

###### Finansal tablo dışı bırakma

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

###### Finansal yatırımlar

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

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

##### 2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### Finansal Araçlar (Devamı)

###### Değer düşüklüğü

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

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

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

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

###### Nakit ve nakit benzerleri

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

###### Finansal yükümlülükler

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

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

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

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

##### 2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve çıkarılması

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

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

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

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

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

###### İşletme birleşmeleri

Grup, 1 Ocak 2010 tarihinden itibaren yeniden düzenlenmiş TFRS 3 “İşletme Birleşmeleri” standardını uygulamıştır.

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

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

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

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

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

##### 2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### Kur Değişiminin Etkileri

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

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

###### Pay Başına Kazanç

Konsolide kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç, net karın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin tedavüldeki hisse senedi adedi sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

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

###### İşletmenin geri satın alınan kendi hisseleri

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

###### Hisse senedi ihraç primleri

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

###### Ödenmiş sermaye

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

###### Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

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

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

##### 2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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

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

###### Zarara sebebiyet verecek sözleşmeler

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

###### Netleştirme

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

###### Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır. Bu sebeple, Özak GYO'nun gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazançları kurumlar vergisinden istisna olduğundan, ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

Grup'un bağlı ortaklıklarının yasal finansal tabloları ve TFRS'ye uygun şekilde hazırlanmış finansal tablolarının arasındaki zamanlama farklılıklarından ortaya çıkan ertelenmiş vergi, konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır.

Vergi gideri veya geliri, dönem içerisinde ortaya çıkan kazanç veya zararlar ile alakalı olarak hesaplanan cari ve ertelenmiş verginin toplamıdır.

Adi Ortaklıklar, vergi mevzuatı açısından bağımsız bir birim olarak kabul edilmezler. Dolayısıyla vergi uygulamasında esas muhatap olarak adi şirket ortakları müteselsilen sorumlu kabul edilmektedir. Özak GYO'nun, Kurumlar Vergisinden muaf olması nedeniyle de, Adi Ortaklık kazançlarından kaynaklanan bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir.

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

##### 2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### Cari Vergi

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

###### Ertelenmiş vergi

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

Ertelenmiş vergi aktifleri ilerde bu zamanlama farklılıklarının kullanılabilmesiyle bir mali kar oluşabileceği ölçüde; tüm indirilebilir geçici farklar, kullanılmayan teşvik tutarları ile geçmiş dönemlere ilişkin taşınan mali zararlar için kayda alınır. Ertelenmiş vergi aktifleri her bilanço döneminde gözden geçirilmekte ve ertelenmiş vergi aktifinin ilerde kullanılması için yeterli mali karın oluşmasının mümkün olmadığı durumlarda, bilançoda taşınan değeri azaltılmaktadır.

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

Ertelenmiş vergi, aynı veya farklı bir dönemde doğrudan özkaynak ile ilişkilendirilen işlemlerle ilgili ise doğrudan özkaynak hesap grubuyla ilişkilendirilir. İndirimli kurumlar vergisi ödemesine imkan sağlayan devlet teşvikleri TMS 12 Gelir Vergileri standardı kapsamında değerlendirilerek; hak kazanılan vergi avantajı tutarı üzerinden, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu avantajdan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla, ertelenen vergi varlığı muhasebeleştirilmektedir.

##### a) Kıdem tazminatı karşılığı

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

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

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



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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

##### 2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (Devamı)

###### b) Tanımlanan katkı planları:

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

###### c) Kullanılmamış izin hakları

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

###### Nakit Akım Tablosu

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

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Grup'un kira ve otelcilik faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Grup'un yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Grup'un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

###### Avanslar

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

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

##### 2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### İlişkili taraflar

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

Söz konusu kişinin,

- (i) Şirket üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) Şirket üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) Şirket veya Şirket'in bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda,

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

- (i) İşletme ve Şirket'in aynı grubun üyesi olması halinde
- (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde
- (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde
- (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde
- (v) İşletmenin, Şirket'in ya da Şirket ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planlarının olması halinde. Şirket'in kendisinin böyle bir planının olması halinde, sponsor olan işverenler de Şirket ile ilişkilidir
- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde

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

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

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

Grup'un karar almaya yetkili merci; bölümlere tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümlerin performansının değerlendirilmesi amacıyla sonuçları ve faaliyetleri faaliyet konusu bazında ve Vergi Usul Kanunu hükümlerince incelemektedir.

Grup'un faaliyet bölümlerinin konu bazında dağılımı şu şekildedir:

Turizm-otellilik ve gayrimenkul yatırım ortaklığı.

Grup'un faaliyet bölümlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

1 Ocak - 31 Aralık 2023				
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otellilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı	1.378.252.884	1.121.125.077	(341.442.332)	2.157.935.629
Hasılat				
Satışların maliyeti (-)	(364.497.971)	(1.360.108.982)	183.677.446	(1.540.929.507)
<b>Brüt kar</b>	<b>1.013.754.913</b>	<b>(238.983.905)</b>	<b>(157.764.886)</b>	<b>617.006.122</b>
Genel yönetim giderleri (-)	(100.787.485)	(52.829.705)	-	(153.617.190)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(13.331.299)	(90.306.153)	-	(103.637.452)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler/(giderler), net	3.850.241.221	173.901.096	(1.317.785.874)	2.706.356.443
<b>Esas faaliyet karı</b>	<b>4.749.877.350</b>	<b>(208.218.667)</b>	<b>(1.475.550.760)</b>	<b>3.066.107.923</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler/giderler	1.272.736.195	-	-	1.272.736.195
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı</b>	<b>6.022.613.545</b>	<b>(208.218.667)</b>	<b>(1.475.550.760)</b>	<b>4.338.844.118</b>
Finansman gelirleri/giderleri, net	334.843.118	(16.608.620)	-	318.234.498
Parasal kayıp/kazanç	(1.688.343.851)	115.111.029	(198.847.684)	(1.772.080.506)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>	<b>4.669.112.812</b>	<b>(109.716.258)</b>	<b>(1.674.398.444)</b>	<b>2.884.998.110</b>
Vergi gideri				
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	53.639.140	-	53.639.140
<b>Dönem karı / (zararı)</b>	<b>4.669.112.812</b>	<b>(56.077.118)</b>	<b>(1.674.398.444)</b>	<b>2.938.637.250</b>

1 Ocak - 31 Aralık 2022				
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otellilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı	5.472.599.689	1.132.907.805	(381.607.649)	6.223.899.845
Hasılat				
Satışların maliyeti (-)	(2.716.957.006)	(1.432.488.846)	766.211.026	(3.383.234.826)
<b>Brüt kar</b>	<b>2.755.642.683</b>	<b>(299.581.041)</b>	<b>384.603.377</b>	<b>2.840.665.019</b>
Genel yönetim giderleri (-)	(60.766.768)	(45.289.228)	-	(106.055.996)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(126.035.519)	(31.756.369)	-	(157.791.888)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler/(giderler), net	6.851.755.607	(45.272.009)	-	5.679.669.633
<b>Esas faaliyet karı</b>	<b>9.420.596.003</b>	<b>(421.898.647)</b>	<b>384.603.377</b>	<b>8.256.486.768</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler/giderler	481.779.311	-	-	481.779.311
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı</b>	<b>9.902.375.314</b>	<b>(421.898.647)</b>	<b>384.603.377</b>	<b>8.738.266.079</b>
Finansman gelirleri/giderleri, net	338.238.605	(48.473.289)	-	296.249.131
Parasal kayıp/kazanç	(919.351.611)	58.481.965	-	(857.502.142)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>	<b>9.321.262.308</b>	<b>(411.889.971)</b>	<b>384.603.377</b>	<b>8.177.013.068</b>
Vergi gideri				
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	6.790.564	-	6.790.564
<b>Dönem karı / (zararı)</b>	<b>9.321.262.308</b>	<b>(405.099.407)</b>	<b>384.603.377</b>	<b>8.183.803.632</b>

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

31 Aralık 2023				
Varlıklar	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otellilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Dönen varlıklar	11.195.624.913	399.349.396	88.990.452	11.683.964.761
Cari olmayan / Duran varlıklar	27.253.243.092	154.917.777	(904.730.055)	26.503.430.814
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>38.448.868.005</b>	<b>554.267.173</b>	<b>(815.739.603)</b>	<b>38.187.395.575</b>

31 Aralık 2023				
Kaynaklar	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otellilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kısa vadeli yükümlülükler	2.292.345.310	552.988.725	(7.004.651)	2.838.329.384
Uzun vadeli yükümlülükler	1.226.155.251	58.744.436	-	1.284.899.687
Özkaynaklar	35.042.177.092	(172.667.602)	(805.342.986)	34.064.166.504
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>38.560.677.653</b>	<b>439.065.559</b>	<b>(812.347.637)</b>	<b>38.187.395.575</b>

31 Aralık 2022				
Varlıklar	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otellilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Dönen varlıklar	10.375.713.708	258.534.554	(93.753.770)	10.647.227.941
Cari olmayan / Duran varlıklar	24.198.862.179	131.047.319	(782.919.879)	23.381.306.445
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>34.574.575.887</b>	<b>389.581.873</b>	<b>(876.673.649)</b>	<b>34.028.534.386</b>

31 Aralık 2022				
Kaynaklar	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otellilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kısa vadeli yükümlülükler	2.385.480.076	291.639.904	958.351.501	2.697.728.645
Uzun vadeli yükümlülükler	1.749.031.949	105.026.849	755.581.280	1.922.087.819
Özkaynaklar	30.440.063.862	(7.084.880)	10.786.161.960	29.408.717.922
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>34.574.575.887</b>	<b>389.581.873</b>	<b>12.500.094.741</b>	<b>34.028.534.386</b>

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kasa	386.358	6.805
Bankadaki nakit	637.019.718	1.945.922.926
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	564.456.575	1.835.793.891
- Vadesiz mevduatlar	72.563.142	110.129.036
Diğer hazır değerler	9.277.450	2.584.507
<b>Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>646.683.526</b>	<b>1.948.514.238</b>
Reeskont (-)	(20.794.063)	(4.421.690)

**Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar**

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
<b>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>625.889.463</b>	<b>1.944.092.548</b>

Grup'un 31 Aralık 2023 itibarıyla blokeli mevduatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

Vadeli mevduatların döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	Vade Aralığı	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2023
Avro	2 Ocak 2024	1,75-2,15	234.416.243
Türk Lirası	2 Ocak 2024 - 25 Mart 2024	40,00-70,00	297.230.455
ABD Doları	2 Ocak 2024 - 30 Ocak 2024	2,25	32.809.877
<b>Toplam</b>			<b>564.456.575</b>

Para birimi	Vade Aralığı	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2022
Avro	3 Ocak 2023	1,25-2,50	1.458.760.581
Türk Lirası	3 Ocak 2023 - 5 Şubat 2023	6,00-27,00	310.691.915
ABD Doları	3 Ocak 2023 - 5 Şubat 2023	0,10-4,00	66.341.395
<b>Toplam</b>			<b>1.835.793.891</b>

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların faiz oranları sabittir ve vade süreleri 1-90 gün arasındadır (31 Aralık 2022: 3 ile 35 gün).

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 5. FİNANSAL BORÇLAR

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli borçlanmalar	140.000.000	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	913.359.088	980.811.075
Uzun vadeli borçlanmalar	1.241.457.904	1.892.047.714
<b>Toplam</b>	<b>2.294.816.992</b>	<b>2.872.858.789</b>

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

Finansal borçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Banka kredileri	2.294.816.992	2.872.858.789
<b>Toplam</b>	<b>2.294.816.992</b>	<b>2.872.858.789</b>

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1 yıl içerisinde ödenecek	1.053.359.088	980.811.075
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	606.213.344	182.481.806
2 - 5 yıl içerisinde ödenecek	635.244.560	1.709.565.908
<b>Toplam</b>	<b>2.294.816.992</b>	<b>2.872.858.789</b>

	2023	2022
1 Ocak	2.872.858.789	984.975.862
Alınan finansal borçlar	1.013.724.624	1.436.152.053
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(462.432.839)	(181.309.149)
Parasal kazanç/kayıp	(1.129.333.582)	633.040.023
<b>31 Aralık</b>	<b>2.294.816.992</b>	<b>2.872.858.789</b>

Banka kredilerinin döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

		31 Aralık 2023	
Para birimi	Faiz oranı (%)	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	9,50-31,00	1.053.359.088	1.241.457.904
<b>Toplam</b>		<b>1.053.359.088</b>	<b>1.241.457.904</b>

		31 Aralık 2022	
Para birimi	Faiz oranı (%)	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	8,25-18,50	980.811.075	1.892.047.714
<b>Toplam</b>		<b>980.811.075</b>	<b>1.892.047.714</b>

31 Aralık 2023 tarihi itibarı ile kullanılan krediler sabit faizli ve TLREF endeksli olup, karşılığında Grup tarafından verilen ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

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

Kısa vadeli ticari alacaklar:	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ticari alacaklar	300.039.340	95.575.817
Kısa vadeli ticari alacaklar senetleri	29.443.304	28.075.822
Şüpheli ticari alacaklar	13.952.586	10.936.472
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(13.952.586)	(10.936.472)
<b>Toplam</b>	<b>329.482.644</b>	<b>123.651.639</b>

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
<b>Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri</b>		
Açılış bakiyesi	(10.936.472)	(8.226.768)
Dönem içi artış	(3.016.114)	(2.709.704)
<b>Kapanış bakiyesi</b>	<b>(13.952.586)</b>	<b>(10.936.472)</b>

Uzun vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alacak senetleri	-	15.947.870
<b>Kapanış bakiyesi</b>	<b>-</b>	<b>15.947.870</b>

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

Kısa vadeli borçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ticari borçlar	269.343.946	466.752.190
Gider tahakkukları	1.328.877	38.907.081
Ticari borçlar reeskontu (-)	(12.734)	(20.982)
<b>Toplam</b>	<b>270.660.089</b>	<b>505.638.289</b>

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

#### 7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

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

Kısa vadeli diğer alacaklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Vergi dairesinden alacaklar (*)	2.012.524	13.873.888
Verilen depozito ve teminatlar	795.872	682.355
Diğer	2.306.709	3.526.628
<b>Toplam</b>	<b>5.115.105</b>	<b>18.082.871</b>

(\*) Özak-Yenigün-Ziylan Adı Ortaklığı'nın konut teslimlerine istinaden oluşan KDV iadesi alacaklarından ve Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. KDV iadesi alacaklarından oluşmaktadır.

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

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

Kısa vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek vergiler (*)	14.769.976	6.629.108
Alınan depozito ve teminatlar (**)	13.375.276	43.889.597
Diğer	70.913	27.751
<b>Toplam</b>	<b>28.216.165</b>	<b>50.546.456</b>

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

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

Uzun vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan depozito ve teminatlar (*)	7.891.815	7.878.871
<b>Toplam</b>	<b>7.891.815</b>	<b>7.878.871</b>

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

#### 8. STOKLAR

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Devam eden proje stokları (*)	3.330.997.079	3.150.564.660
Tamamlanan proje stokları (**)	2.413.803.217	17.990.974
Turizm faaliyetleri ile ilgili stoklar	25.589.094	9.961.610

Kısa vadeli stoklar	5.770.389.390	3.178.517.244
---------------------	---------------	---------------

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

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

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

Stoklar	2023	2022
Açılış	3.178.517.244	2.471.067.356
Girişler, net	223.377.146	707.449.888
Yatırım amaçlı gayrimenkullerden transferler	2.368.495.000	-
<b>31 Aralık</b>	<b>5.770.389.390</b>	<b>3.178.517.244</b>

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 5.663.663.101 TL tutarındaki stokların tamamı elde etme ve diğer maliyetlere ilişkindir (31 Aralık 2022: 3.178.517.244 TL). 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yılda stoklara giriş tutarının tamamı Göktürk 2 projesine ait gerçekleşen maliyetlerden oluşmaktadır (31 Aralık 2022: 707.449.888 TL).

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

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen sipariş avansları (*)	1.927.351.852	1.755.439.146
Gelecek aylara ait giderler	35.394.096	5.955.130
<b>Toplam</b>	<b>1.962.745.948</b>	<b>1.761.394.276</b>

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

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Gelecek yıllara ait giderler	6.703.810	12.170
Verilen depozito ve teminatlar	1.118.174	-
<b>Toplam</b>	<b>7.821.984</b>	<b>12.170</b>

Kısa vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan sipariş avansları (*)	1.120.323.976	919.527.451
Gelecek aylara ait gelirler (**)	232.197.556	167.111.594
<b>Toplam</b>	<b>1.352.521.532</b>	<b>1.086.639.045</b>

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

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

Uzun vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Gelecek aylara ait gelirler (*)	26.275.298	18.325.549
<b>Toplam</b>	<b>26.275.298</b>	<b>18.325.549</b>

(\*) Grup'un 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. Değişken bir bedel söz konusu değildir.

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 10. DİĞER VARLIKLAR

Diğer dönen varlıklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV")	162.964.152	137.835.579
İş avansları	29.019	51.144
Diğer	1.891	-
<b>Toplam</b>	<b>162.995.062</b>	<b>137.886.723</b>
Diğer duran varlıklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Devreden KDV	786.916	2.787.113
<b>Toplam</b>	<b>786.916</b>	<b>2.787.113</b>

#### 11. FİNANSAL YATIRIMLAR

Grup'un 31 Aralık 2023 tarihinde uzun vadeli finansal yatırımları bulunmamaktadır ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla uzun vadeli finansal yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

Bağlı ortaklıklar	Hisse Oranı (%)	31 Aralık 2023	Hisse Oranı (%)	31 Aralık 2022
Detuyap A.Ş. (*)	-	-	22,22	80.058
Betuyab A.Ş. (*)	-	-	2,04	1.937.991
<b>Toplam</b>		<b>-</b>		<b>2.018.049</b>

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

Grup'un 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kısa vadeli finansal yatırımların aşağıdaki gibidir:

Finansal Yatırım	Maliyet	Değer değişimi	31 Aralık 2023
<i>Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar</i>			
Kira sertifikaları	355.443.795	181.086.195	536.529.990
Kur korumalı mevduat ("KKM")	526.445.230	31.350.392	557.795.622
ETF - Yatırım Fonları	136.455.267	383.264.436	519.719.703
<i>İfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar</i>			
Bono	291.573.040	616.551.200	908.124.240
Eurobond	102.381.416	60.483.973	162.865.389
<b>Toplam</b>	<b>1.412.298.750</b>	<b>1.272.736.195</b>	<b>2.685.034.945</b>

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 11. FİNANSAL YATIRIMLAR

Finansal Yatırım	Maliyet	Değer Değişimi	31 Aralık 2022
<i>Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar</i>			
Kira sertifikaları	854.359.803	1.605.028	855.964.831
Kur korumalı mevduat ("KKM")	745.387.077	64.414.566	809.801.643
ETF-Yatırım Fonları	287.249.851	363.472.568	650.722.419
<i>İfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar</i>			
Bono	983.694.790	45.401.978	1.029.096.768
Eurobond	107.955.989	6.885.171	114.841.160
<b>Toplam</b>	<b>2.978.647.508</b>	<b>481.779.311</b>	<b>3.460.426.821</b>

#### 12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
<b>1 Ocak 2023</b>	<b>6.477.030.230</b>	<b>10.186.022.087</b>	<b>16.663.052.317</b>
Makul değer artışından kaynaklanan kazanç	747.774.633	1.705.851.671	2.453.626.304
İlaveler	762.315.083	715.487.448	1.477.802.531
Transfer(*)	(2.368.495.000)	-	(2.368.495.000)
<b>31 Aralık 2023</b>	<b>5.618.624.946</b>	<b>12.607.361.204</b>	<b>18.225.986.150</b>
	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
<b>1 Ocak 2022</b>	<b>4.256.632.314</b>	<b>6.357.452.162</b>	<b>10.614.084.476</b>
Makul değer artışından kaynaklanan kazanç	2.220.397.916	3.402.026.484	5.622.424.400
İlaveler	-	426.543.441	426.543.441
<b>31 Aralık 2022</b>	<b>6.477.030.230</b>	<b>10.186.022.087</b>	<b>16.663.052.317</b>

(\*) Balmumcu Arsa 1.118.430.000 TL, Bağcılar Arsa 437.640.000 TL ve Göktürk Arsa (201 No'lu Ada) 812.425.000 TL tutarındaki varlıklar yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabından stoklar hesabına transfer edilmiştir.

Grup'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri 29 Kasım 2024 tarihli ekspertiz rapor değerlerini ve bu tarihten itibaren 31 Aralık 2023 tarihine kadar yatırım amaçlı gayrimenkuller için yapılmış harcamaları içermektedir.

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme şirketleridir.

Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlemede pazar yaklaşımı ve gelir indirgeme yöntemleri dikkate alınmıştır.

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

	Kullanılan yöntem	Seviye	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İkitelli Bina (34 Portall Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	3.661.435.000	3.178.471.171
Bodrum Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	3.066.200.000	2.618.677.971
Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)	Gelir İndirgeme	3	2.646.000.000	2.484.776.840
Büyükalyalı Ticari Alanlar	Pazar Yaklaşımı	2	1.858.208.150	1.500.983.904
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	1.521.400.000	1.483.243.705
Bayrampaşa Bina (Hayattepe)	Pazar Yaklaşımı	2	1.098.525.000	1.080.147.981
Balmumcu Arsa (***)	Pazar Yaklaşımı	2	-	1.100.551.822
Aydın Didim Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	1.173.426.000	1.057.173.682
Göktürk Arsa (201 No'lu Ada) (***)	Pazar Yaklaşımı	2	-	813.154.755
Göktürk Arsa (198 No'lu Ada)	Pazar Yaklaşımı	2	83.395.000	80.096.155
Bağcılar Arsa (***)	Pazar Yaklaşımı	2	-	463.721.979
Büyükalyalı Ofis	Pazar Yaklaşımı	2	588.110.000	458.398.486
Antalya Demre Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	460.762.000	343.653.864
Kemer Arsa (*)	Pazar Yaklaşımı	2	1.233.675.000	-
Topkapı Arsa (**)	Pazar Yaklaşımı	2	834.850.000	-
<b>Toplam</b>			<b>18.225.986.150</b>	<b>16.663.052.315</b>

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

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

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

Grup, 522.327.230 TL tutarındaki kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralananan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir (31 Aralık 2022: 895.230.915 TL). Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 45.682.204 TL'dir (31 Aralık 2022: 22.698.989 TL).

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

#### İkitelli Bina (34 Portall Plaza)

Taşınmazlar, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Organize Sanayi Sitesi'nde yer alan, 7 adet bağımsız bölümdür ve 588 ada 1 parselde yer alan "Yedi katlı B.A.K atölye binası ve arsası" niteliğindedir.

29 Aralık 2023 tarihli değerlendirme raporuna göre, emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazların değeri belirlenirken satılık atölye ve kiralık atölye/depo emsalleri araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan söz konusu taşınmazlara benzer nitelikte ve büyüklükte atölye emsallerinin binanın birim satış değeri 41.477 TL/m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiş, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri yaklaşık 3.661.435.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkullerin konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, 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.

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

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

Binanın nihai değeri hesaplanırken, emsal karşılaştırma yöntemine göre birim satış değeri 55.774 TL/m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiştir, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri 1.521.400.000 TL olarak belirlenmiştir.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin konumlu olduğu İş İstanbul 34 Projesi Basın Ekspres Caddesi'ne oldukça yakın konumdadır. Değerleme konusu taşınmazlardan bir kısmı değerlendirme tarihi itibarıyla kiracı kullanımındadır. Taşınmazlardaki kiralama oranı yaklaşık %75 mertebelerindedir. Komple binanın aynı malik üzerine kayıtlı olması bağımsız bölümlerin kiralama ve kullanımları bakımından avantaj sağlamaktadır. Değerleme konusu taşınmazların yeni bir binada konumlu olmasına rağmen ve bölgedeki ofis alanlarının her geçen gün yeni teknolojik altyapı ve akıllı ofis sistemleri ile donatılıyor olması sebebiyle, birim satış ve kira değerlerinin yeni ofis binalarına kıyasla kısmen daha düşük olabileceği tespit edilmiştir. Söz konusu taşınmazların birim değerleri bulunduğu kat ve cephesine göre değişiklik göstermektedir.

##### Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)

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

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

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

##### Bayrampaşa Bina (Hayattepe)

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

##### Büyükyah Ofis

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

##### Büyükyah Ticari Alanlar

Büyükyah projesi içerisinde yer alan Büyükyah Ticari Alanlar, İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Zeytinburnu Mahallesi, Demirhane Mevkii, 774 Ada 73 parsel ile 774 ada 83 parsel üzerinde yer alan T2 Blok 1 ve 2 No'lu Bağımsız Bölüm, T3 Blok 1 No'lu Bağımsız Bölüm ve D, E, F, G, H, I, K, L, M, N, O ve T2 bloklar üzerinde yer alan 122 adet bağımsız bölüm olmak üzere toplam 125 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 29 Aralık 2023 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu taşınmazların Özak GYO A.Ş. hissesine düşen toplam değeri 1.858.208.150 TL olarak belirlenmiştir.

##### Bodrum Arsa

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

Satılık arsa/tarla emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 8.875 TL/m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 3.066.200.000 TL olarak belirlenmiştir.

##### Aydın Didim Arsa

Taşınmaz; Aydın İli, Didim İlçesi, Altınkum Mahallesi, 2567 ada 2 parsel numarası ile Arsa niteliği ile tapu sicilinde kayıtlıdır. Bölümler için Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 29 Aralık 2023 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre söz konusu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır.

Gayrimenkulün nihai değerinin bulunmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 7.163,81 TL/m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 1.173.426.000 TL olarak belirlenmiştir.

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

##### Göktürk-198 Ada 6 Parsel

Taşınmaz; İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, Köprübaşı Sokak üzerinde konumlu 198 Ada 6 no'lu parseldir. Parsel boş durumdadır. Taşınmaza ulaşım Hasdal-Kemerburgaz Yassıören yolu üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmaz, Eyüp Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir. Değerlemeye konu parselin yüzölçümü 6,969,41 m<sup>2</sup> iken arsadaki Özak GYO A.Ş. payı 2.700,55 m<sup>2</sup>'dir. Bölümler için Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 29 Aralık 2023 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre söz konusu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır. Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 30.880 TL/m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 83.395.000 TL olarak belirlenmiştir.

##### Antalya Demre Arsa

Antalya İli, Demre İlçesi, Zümürtükaya Mahallesi'nde konumlu 194 ada 338 parselde yer alan "Orman" nitelikli. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 29 Aralık 2023 tarihli değerlendirme raporuna göre, Arsanın değeri belirlenirken, emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır. Söz konusu taşınmazların lokasyon açısından oldukça iyi konumda olması, nitelikli proje yapılabilirliği açısından yüz ölçümü göz önüne alındığında birim satış değeri 6.156,85 TL olarak belirlenmiş, bu yöntemle arsanın bütün olarak değeri 435.282.000 TL olarak belirlenmiştir. Parsel üzerindeki 25.480.000 TL'lik yatırım maliyeti ile birlikte, taşınmazın toplam değeri 460.762.000 TL olarak belirlenmiştir. Arsanın konumlandığı bölgede taşınmazlarla benzer lejanda sahip satılık arsa emsali bulunmamaktadır. Bölgede satışa sunulan emsaller; değerlemeye konu taşınmazlar için, konum, imar durumu, fiziksel özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bir bütün halindeki ortalama m<sup>2</sup> birim pazar değerlerinin 9.000 TL – 14.000 TL aralıklarında olduğu saptanmıştır.

##### Kemer Arsa

Arsa, Antalya ili, Kemer ilçesi, Kemer Mahallesi, 7.031.570 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Orman" niteliğindeki 1086 no'lu parselin 396.140 m<sup>2</sup>'lik kısım için kesin izin taahhüt senedine göre oluşturulan 293.505,30 m<sup>2</sup> alanlı üst hakkından oluşmaktadır. Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 29 Aralık 2023 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu arsanın değeri 1.233.675.000 TL olarak belirlenmiştir.

##### Topkapı Arsası

Arsa, İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 2945 ada 58, 59 parsel numaralı "Arsa" nitelikli ve 2945 ada 55 parsel numaralı "Yol" nitelikli kayıtlı toplam 16.995,64 m<sup>2</sup> arsanın satın alınması 29 Ağustos 2023 tarihinde 744.097.200 TL tutarında gerçekleşmiştir. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 29 Aralık 2023 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu arsanın değeri 834.850.000 TL olarak belirlenmiştir.

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Yer altı ve yerüstü düzenleri	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
<b>1 Ocak 2023</b>	<b>554.780</b>	<b>6.886.008.863</b>	<b>55.087.492</b>	<b>5.334.609</b>	<b>168.620.756</b>	<b>88.413.166</b>	<b>7.204.019.666</b>
Alımlar	-	-	36.107	-	6.617.299	36.777.587	43.430.993
Maddi duran varlık değer artışı	-	1.709.248.738	-	-	-	-	1.709.248.738
Transferler	-	-	-	-	-	-	-
Çıkışlar	-	-	-	-	-	-	-
<b>31 Aralık 2023</b>	<b>554.780</b>	<b>8.595.257.601</b>	<b>55.123.599</b>	<b>5.334.609</b>	<b>175.238.055</b>	<b>125.190.753</b>	<b>8.956.699.395</b>
<b>1 Ocak 2022</b>	<b>(321.283)</b>	<b>(441.890.188)</b>	<b>(26.081.575)</b>	<b>(3.604.709)</b>	<b>(104.815.298)</b>	<b>-</b>	<b>(576.713.055)</b>
Dönem gideri	(89.902)	(191.246.801)	(4.171.774)	(461.077)	(18.393.478)	-	(214.363.031)
Çıkışlar	-	-	-	-	-	-	-
<b>31 Aralık 2023</b>	<b>(411.185)</b>	<b>(633.136.989)</b>	<b>(30.253.349)</b>	<b>(4.065.786)</b>	<b>(123.208.776)</b>	<b>-</b>	<b>(791.076.086)</b>
<b>31 Aralık 2022</b>	<b>143.595</b>	<b>7.962.120.612</b>	<b>24.870.250</b>	<b>1.268.823</b>	<b>52.029.279</b>	<b>125.190.753</b>	<b>8.165.623.309</b>
<b>net defter değeri</b>	<b>143.595</b>	<b>7.962.120.612</b>	<b>24.870.250</b>	<b>1.268.823</b>	<b>52.029.279</b>	<b>125.190.753</b>	<b>8.165.623.309</b>
	Yer altı ve yerüstü düzenleri	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
<b>1 Ocak 2022</b>	<b>554.780</b>	<b>5.684.273.448</b>	<b>28.604.823</b>	<b>5.103.688</b>	<b>124.844.845</b>	<b>88.413.166</b>	<b>5.931.794.750</b>
Alımlar	-	-	26.482.669	230.921	44.011.909	-	70.725.499
Maddi duran varlık değer artışı	-	1.201.735.415	-	-	-	-	1.201.735.415
Çıkışlar	-	-	-	-	(235.998)	-	(235.998)
<b>31 Aralık 2022</b>	<b>554.780</b>	<b>6.886.008.863</b>	<b>55.087.492</b>	<b>5.334.609</b>	<b>168.620.756</b>	<b>88.413.166</b>	<b>7.204.019.666</b>
<b>1 Ocak 2022</b>	<b>(231.381)</b>	<b>(408.665.257)</b>	<b>(25.316.383)</b>	<b>(3.271.970)</b>	<b>(95.509.695)</b>	<b>-</b>	<b>(532.994.686)</b>
Dönem gideri	(89.902)	(33.224.931)	(765.193)	(332.739)	(9.305.603)	-	(43.718.369)
Çıkışlar	-	-	-	-	-	-	-
<b>31 Aralık 2022</b>	<b>(321.283)</b>	<b>(441.890.188)</b>	<b>(26.081.575)</b>	<b>(3.604.709)</b>	<b>(104.815.298)</b>	<b>-</b>	<b>(576.713.055)</b>
<b>31 Aralık 2022</b>	<b>233.497</b>	<b>6.444.118.675</b>	<b>29.005.917</b>	<b>1.729.900</b>	<b>63.805.458</b>	<b>88.413.166</b>	<b>6.627.306.611</b>
<b>net defter değeri</b>	<b>233.497</b>	<b>6.444.118.675</b>	<b>29.005.917</b>	<b>1.729.900</b>	<b>63.805.458</b>	<b>88.413.166</b>	<b>6.627.306.611</b>

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

31 Aralık 2023 sonu itibarıyla maddi duran varlıklar içerisinde yer alan binalar gelir indirgeme ve maliyet yöntemi kullanılarak seviye 3 olarak takip edilmektedir.

Grup'un gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hesaplanmıştır.



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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 13. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

##### Ela Excellence Resort Otel

Değerleme konusu taşınmaz 5 yıldızlı turistik tesis olarak kullanılmaktadır. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 29 Aralık 2023 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre söz konusu değerlendirme çalışmasında gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılarak taşınmazların pazar değeri tespiti yapılmıştır. Rapor sonuç değeri olarak; taşınmazın gelir getiren bir gayrimenkul olmasından dolayı, taşınmaza gelir indirgeme yöntemi ile hesaplanan değer olan 8.279.360.000 TL nihai değer olarak takdir edilmiştir.

##### Antalya Lojman Bina

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

#### 14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Haklar	Toplam
<b>1 Ocak 2023</b>	<b>58.017.802</b>	<b>58.017.802</b>
Alımlar	1.806.179	1.806.179
Transferler	-	-
Çıkışlar	-	-
<b>31 Aralık 2023</b>	<b>59.9823.981</b>	<b>59.823.179</b>
<b>1 Ocak 2023</b>	<b>(9.437.623)</b>	<b>(9.437.623)</b>
Dönem gideri	(3.747.744)	(3.747.744)
Çıkışlar	-	-
<b>31 Aralık 2023</b>	<b>(13.185.367)</b>	<b>(13.185.367)</b>
<b>31 Aralık 2023 net defter değeri</b>	<b>46.638.615</b>	<b>46.638.615</b>
	Haklar	Toplam
<b>1 Ocak 2022</b>	<b>51.364.101</b>	<b>51.364.101</b>
Alımlar	6.653.701	6.653.701
Transferler	-	-
Çıkışlar	-	-
<b>31 Aralık 2023</b>	<b>58.017.802</b>	<b>58.017.802</b>
<b>1 Ocak 2022</b>	<b>(6.968.606)</b>	<b>(6.968.606)</b>
Dönem gideri	(2.469.017)	(2.469.017)
Çıkışlar	-	-
<b>31 Aralık 2022</b>	<b>(9.437.623)</b>	<b>(9.437.623)</b>
<b>31 Aralık 2022 net defter değeri</b>	<b>48.580.180</b>	<b>48.580.180</b>

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 15. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un teminat/ipotek/rehin/kefalet (TRİK) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı <sup>(*)</sup>	708.692.103	431.839.924
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak rehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3.kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
<b>Toplam</b>	<b>708.692.103</b>	<b>431.839.924</b>

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

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022		
	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL	Döviz tutarı ABD Doları	Toplam Avro
Teminat mektubu <sup>(*)</sup>	-	-	708.692.103	-	-
<b>Toplam</b>	-	-	<b>708.692.103</b>	-	-

<sup>(\*)</sup>31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup'un kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin 312.120.000 TL'si Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye, 190.498.000 TL'si Türkiye İhracat Kredi Bankası A.Ş.'ye, 122.211.000 TL'si ilgili belediye ve bakanlıklara, 42.082.000 TL'si vergi dairelerine, 14.400.000 TL'si icra daireleri ve mahkemelere, 11.400.000 TL'si elektrik ve gaz abonelikleri için güvence bedeli olarak ilgili özel kurumlara verilmiştir.

Grup'un lehine ve aleyhine açılmış ve hali hazırda devam eden toplam 352 adet davası bulunmaktadır. Bu davalar işe iade, taşeronlar ve kiracılar ile olan anlaşmazlıklardan kaynaklı davalardan oluşmaktadır.

Grup aleyhine açılmış ve devam etmekte olan dava tutarları 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 36.197.088 TL'dir ve 6.537.729 TL tutarındaki kısmına karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2022: 5.086.722 TL) Grup yönetimi, karşılık ayrılanlar dışındaki davaların lehte sonuçlanacağını tahmin etmektedir.

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
<b>Dava karşılıkları</b>		
Açılış bakiyesi	5.086.722	5.354.765
Dönem gideri, net	1.451.007	(268.043)
<b>Kapanış bakiyesi</b>	<b>6.537.729</b>	<b>5.086.722</b>

##### Faaliyet Kiralamaları

Grup, kiraya veren sıfatıyla portföyünde bulunan kiracılarıyla faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. Grup'un faaliyet kiralamalarından elde etmeyi beklediği gelirler aşağıdaki gibidir:

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

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 16. ÖZKAYNAKLAR

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	(%)	31 Aralık 2023	(%)	31 Aralık 2022
Ahmet Akbalık	47,22	687.504.313	47,22	343.752.157
Ürfi Akbalık	25,97	378.108.157	25,97	189.054.078
BİST'de işlem gören kısım	25,00	364.000.000	25,00	182.000.000
Diğer	1,81	26.387.530	1,81	13.193.765
<b>Nominal sermaye</b>	<b>100,00</b>	<b>1.456.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>728.000.000</b>

Grup'un 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerindeki sermaye düzeltme farkları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Sermaye düzeltme farkları	3.131.484.715	2.818.714.023
<b>Toplam</b>	<b>3.131.484.715</b>	<b>2.818.714.023</b>

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

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

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

26 Nisan 2023 tarihinde gerçekleştirilen Genel Kurul Toplantısı'nda alınan karar gereği Şirket'in çıkarılmış sermayesi 2.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde tamamı 2022 yılı dönem karından karşılanmak üzere 728.000.000 TL artırılarak 728.000.000 TL'den 1.456.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Şirket'in yeni sermayesi 28 Temmuz 2023 tarihinde tescil edilmiştir.

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

	(%)	31 Aralık 2023	(%)	31 Aralık 2022
Geri alınan paylar (*)	0,23	3.364.272	0,6	3.364.272
Diğer	24,77	360.635.728	24,40	178.635.728
<b>BİST'te işlem gören hisse</b>	<b>25,00</b>	<b>364.000.000</b>	<b>25,00</b>	<b>182.000.000</b>

(\*) Ana ortaklar tarafından kontrol edilen paylar.

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 16. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

*Kayıtlı sermaye tavanı*

21 Mart 2022 tarihli yönetim kurulu kararı ile, Kayıtlı sermaye sistemi içerisinde bulunan ve 1.000.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı izin süresi 2022 yılı sonunda dolacak olan Şirket'in, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği ve Şirket Esas Sözleşmesi uyarınca; kayıtlı sermaye tavanının 2.000.000.000 TL'ye çıkarılması, kayıtlı sermaye tavanı izin süresinin

5 yıllık süre için geçerli olmak üzere değiştirilmesi ve Şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinin tadil 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 Nisan 2022 tarihli yazıları ile gerekli izinler alınmıştır. İzinler doğrultusunda esas sözleşmenin "Sermaye ve Paylar" maddesinin tadil edilmesi konusu 26 Nisan 2022 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanmış olup; Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 2.000.000.000 TL, kayıtlı sermaye tavanı izin süresi ise 2022-2026 olarak tescil edilmiştir.

*Ödenmiş Sermaye*

Grup'un 31 Aralık 2023 itibarıyla sermayesi 1.456.000.000 adet hisseden oluşmaktadır (2022: 728.000.000 adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir.

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

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

	ÜFE Endekli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endekli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye Düzeltme Farkları	5.290.317.428	3.131.484.715	(2.158.832.713)
Paylara İhraç Primleri/İskontoları	339.787.660	1.517.069.005	1.177.281.345
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	5.462.869.018	651.163.281	(4.811.705.737)

*Paylara ilişkin primler*

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

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 16. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

##### Geri alınmış paylar

15 Ocak 2019 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21 Temmuz 2016 ve 25 Temmuz 2016 tarihli Basın Duyuruları ile verilen izine istinaden, pay fiyatının Şirket faaliyetlerinin gerçek performansını yansıtmadığı düşüncesiyle, Özak GYO paylarında başta küçük paydaşlar olmak üzere tüm paydaşların menfaatlerinin korunması ve sağlıklı fiyat oluşumuna katkıda bulunulması amaçları ile azami 2.500.000 adet payın gerekli görülen durumlarda geri alınmasının yapılmasına ve bu amaçla 5.500.000 TL tutarına kadar kaynak ayrılmasına karar vermiştir. Bu kapsamda 11-12 Mart 2019 tarihlerinde 2,20-2,32 TL fiyat aralığından toplam 3.364.272,20 TL payın geri alımı yapılmıştır.

##### Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri

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

##### Kar dağıtımı

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

Ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, Grup esas sözleşmesinde yer alan ve kar dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kar payı dağıtımını gerçekleştirmektedir.

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

##### Birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları	1.709.248.738	1.201.735.415
Aktüeryal kayıp fonu	15.468.191	7.905.597
<b>Toplam</b>	<b>2.926.452.344</b>	<b>1.209.641.012</b>

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İzin yükümlülüğü karşılığı - Kısa vadeli	3.636.648	3.594.970
Kıdem tazminatı karşılığı - Uzun vadeli	9.274.670	3.835.695
<b>Toplam</b>	<b>12.911.318</b>	<b>7.430.665</b>

İzin yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1 Ocak	3.594.970	3.856.163
Dönem içinde ayrılan karşılık	41.678	40.120
Karşılık iptali	-	(221.073)
<b>Toplam, 31 Aralık</b>	<b>3.636.648</b>	<b>3.594.970</b>

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

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

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

Aktüeryal hesaplama için kullanılan varsayımlar aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Net iskonto oranı	%1	%0,93
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%100	%100

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak	3.835.695	397.051
Faiz maliyeti	1.350.590	420.610
Hizmet maliyeti	3.186.709	722.184
Ödemeler	(6.000.532)	(3.657.512)
Aktüeryal kayıp	(10.083.459)	(9.881.997)
Parasal kazanç / (kayıp)	16.985.667	15.835.349
<b>Toplam, 31 Aralık</b>	<b>9.274.670</b>	<b>3.835.695</b>

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 18. PAY BAŞINA KAZANÇ

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

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Tedavüldeki hisse senedi adedi	1.456.000.000	1.456.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	2.941.966.408	8.183.771.486
<b>Pay başına kazanç</b>	<b>2,02</b>	<b>5,62</b>

#### 19. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satışlar	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Otelcilik geliri	1.011.712.389	760.462.999
Konut ve ofis satışları	585.313.390	4.719.910.738
Kira geliri	522.327.230	895.230.915
Satış iskontoları (-) (*)	(41.735.330)	(161.067.489)
Diğer gelirler (**)	80.317.950	9.362.682
<b>Toplam</b>	<b>2.157.935.629</b>	<b>6.223.899.845</b>

(\*) Dükkan kirası, oda, yemek ve içecek gelirlerine dair indirimleri içermektedir.

(\*\*) Aidat gelirleri, yönetim hizmet gelirleri ve vade farkı gelirlerini içermektedir.

Satışların maliyeti	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Personel giderleri	368.944.295	245.212.597
Amortisman ve ifta payları giderleri	218.098.424	64.161.967
Yiyecek içecek giderleri	171.246.707	171.711.673
Büyükaly tesis maliyetleri	162.428.642	161.243.323
Vergi ve harç giderleri	122.844.589	33.694.398
İşletme malzemesi giderleri	110.251.865	331.320.394
Satılan stok maliyeti	98.115.546	2.221.436.356
Danışmanlık gideri	93.843.746	9.538.170
Enerji giderleri	63.249.536	69.163.572
Aidat giderleri	43.810.754	10.692.506
Bakım onarım giderleri	30.968.531	31.147.007
Sigorta giderleri	5.692.458	4.227.497
Diğer (*)	51.434.414	29.685.366
<b>Toplam</b>	<b>1.540.929.507</b>	<b>3.383.234.826</b>

(\*) 31 Aralık 2023 itibarıyla 51.434.414 TL tutarındaki diğer giderler işletme temizlik giderleri, misafir ağırlama temsil giderleri ve komisyon giderlerinden oluşmaktadır.

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Genel yönetim giderleri	153.617.190	106.055.996
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	103.637.452	157.791.888
<b>Toplam</b>	<b>257.254.642</b>	<b>263.847.884</b>

#### Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Reklam giderleri	70.197.110	80.253.633
Personel giderleri	19.444.120	12.463.740
Seyahat giderleri	6.304.337	5.095.211
Danışmanlık giderleri	2.323.382	880.766
Ofis giderleri	1.771.554	8.515.704
Stok daire aidat gideri	190.461	3.422.510
Vergi ve harçlar	143.041	41.296.505
Amortisman giderleri	-	234.953
Haberleşme giderleri	774.711	243.599
Diğer	2.488.736	5.385.267
<b>Toplam</b>	<b>103.637.452</b>	<b>157.791.888</b>

Genel yönetim giderleri	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Personel giderleri	81.108.093	39.849.883
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	34.572.237	42.390.970
Ofis giderleri	14.865.636	4.408.957
Vergi ve harçlar	8.226.819	2.943.109
Ulaşım giderleri	2.671.094	2.146.918
Amortisman giderleri	12.351	5.663.153
Diğer	12.160.960	8.653.006
<b>Toplam</b>	<b>153.617.190</b>	<b>106.055.996</b>

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı (Not 12)	2.453.626.304	5.622.424.400
Kambiyo karları (*)	262.548.472	122.882.101
Konusu kalmayan karşılıklar	575.114	1.209.544
Diğer	293.439.831	119.674.052
<b>Toplam</b>	<b>3.010.189.721</b>	<b>5.866.190.097</b>

(\*) Ticari faaliyetlerden kaynaklanan kur farklarından oluşmaktadır.

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Kambiyo zararları	263.694.512	171.926.145
Karşılık giderleri	3.016.114	2.709.704
Reeskont faiz giderleri	-	637.353
Diğer	37.122.652	11.247.262
<b>Toplam</b>	<b>303.833.278</b>	<b>186.520.464</b>

#### 22. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

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

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

#### 23. FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

Finansman gelirleri	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Faiz gelirleri	304.576.386	161.067.927
Kur farkı gelirleri	556.755.302	623.605.218
<b>Toplam</b>	<b>861.331.688</b>	<b>784.673.145</b>

Finansman giderleri	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Faiz giderleri	453.411.126	366.301.755
Kur farkı gideri	89.686.064	121.040.232
Türev araçlardan finansal giderler	-	1.082.026
<b>Toplam</b>	<b>543.097.190</b>	<b>488.424.014</b>

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 24. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır. Bu sebeple, Özak GYO'nun gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı kurumlar vergisinden istisna olduğundan, ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

Grup'un bağlı ortaklıklarının yasal finansal tabloları ve TFRS'ye uygun şekilde hazırlanmış finansal tablolarının arasındaki zamanlama farklılıklarından ortaya çıkan ertelenmiş vergi, konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır.

15 Temmuz 2023 tarihli ve 32249 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telifisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası İle Bazı Kanunlarda Ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararıyla Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"un 21. Maddesi uyarınca, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun kurumlar vergisi oranını düzenleyen 32. maddesinde yapılan değişikliklerle; kurumlar vergisinde uygulanan genel oranın %20'den %25'e, banka ve finans kurumları için %25 olan oranın %30'a yükseltilmesi hükme bağlanmıştır. Söz konusu kanunun aynı maddesi (21. Madde) ile, ihracatın teşvik edilmesi amacıyla ihracat yapan kurumların münhasıran ihracattan elde ettikleri kazançlarına 1 puan indirimi olarak uygulanmakta olan kurumlar vergisi oranının, 5 puan indirimi olarak uygulanması sağlanmıştır. Söz konusu değişiklik, 1 Ekim 2023'ten itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere, kurumların 2023 yılı ve izleyen vergi dönemlerinde elde edilecek kazançlarına uygulanacaktır. Özel hesap dönemine tabi olan kurumların 2023 takvim yılında başlayan özel hesap dönemi ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarının vergi hesaplamasında yürürlükte olacaktır. Dolayısıyla ilgili şirketlere ait vergi hesaplamalarında raporlama dönemi itibarıyla vergi oranı %25 olarak kullanılmıştır.

Grup'un bağlı ortaklıklarının vergi oranları %25 dir.

Cari vergi yükümlülüğü/(varlığı), net	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar (*)	(4.050.096)	(2.995.642)
<b>Toplam</b>	<b>(4.050.096)</b>	<b>(2.995.642)</b>

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

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin kar veya zarar tablosunda yansıtılan vergi giderinin analizi aşağıda sunulmuştur:

Vergi öncesi kar	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Yasal oran kullanılarak hesaplanan vergi gideri (%25)	(721.249.528)	(2.044.253.267)
Vergiden muaf gelirler	1.170.179.346	2.330.315.577
İndirimler	(441.675.382)	(316.992.186)
Diğer	46.384.704	37.720.440
<b>Vergi geliri</b>	<b>53.639.140</b>	<b>6.790.564</b>

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

Ertelemiş vergi gideri aşağıdakilerden oluşmaktadır;

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi geliri	53.639.140	6.790.564
<b>Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen</b>	<b>53.639.140</b>	<b>6.790.564</b>
Diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gideri; - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kayıp	(2.520.865)	(1.976.400)
<b>Toplam kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen</b>	<b>51.118.275</b>	<b>4.814.164</b>

#### Ertelemiş Vergi

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

Grup'un bağlı ortaklıklarının yasal finansal tabloları ve TFRS'ye uygun şekilde hazırlanmış finansal tablolarının arasındaki zamanlama farklılıklarından ortaya çıkan ertelenmiş vergi, konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır. Grup'un Türkiye'de mukim bağlı ortaklıkları için kurumlar vergisi oranı %25'dir.

Türkiye'de işletmelerin konsolide vergi iadesi beyan edememeleri sebebiyle, ertelenmiş vergi varlıkları olan bağlı ortaklıklar, ertelenmiş vergi yükümlülükleri olan bağlı ortaklıklar ile netleştirilmez ve ayrı olarak gösterilir.

Grup'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kullanılmamış mali zararı bulunmamaktadır.

Ertelemiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kullanılabilir zarar üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi	(33.571.466)	(5.886.621)
Varlıkların ifta farkları	(20.776.863)	6.213.237
Kıdem tazminatı karşılıkları	(1.723.437)	(84.683)
Kısa vadeli borçlanmalar	71.083	(3.363.375)
Kullanılmamış izin karşılıkları	(624.096)	(320.189)
Dava karşılıkları	(395.010)	(151.349)
Şüpheli ticari alacak karşılıkları	(76.512)	(172.537)
Peşin ödenmiş giderler	265.280	-
Stoklar	203.541	-
Diğer	53.640	(668.033)
<b>Ertelemiş vergi varlıkları, net</b>	<b>(56.573.840)</b>	<b>(4.433.550)</b>

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

	31 Aralık 2023				31 Aralık 2022			
	Alacaklar		Borçlar		Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli ticari	Diğer Alacaklar	Kısa vadeli Ticari	Uzun vadeli Ticari olmayan	Kısa vadeli Ticari	Uzun vadeli Ticari olmayan	Kısa vadeli Ticari	Uzun vadeli Ticari olmayan
<b>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</b>								
Ortaklara borçlar								
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler								
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	38.036.606	-	26.687.528	-	-	-	-	-
Yeditepe Emlak	11.580	-	-	-	-	-	-	-
ZYL Gayrimenkul	11.580	-	-	-	-	-	-	-
Oro Enerji	-	-	-	-	-	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	-	79.396.699	12.082.861	-	-	-	-	-
Özak Tekstil Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	18.450	-	-	-	-	-
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	-	-	10.156.441	-	-	-	-	-
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	1.514.610	-	-	-	-	-
Özak Gökürük Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	671	-	-	-	-	-
Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.	-	-	303	-	-	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>38.071.346</b>	<b>79.396.699</b>	<b>50.460.864</b>	<b>53.911.935</b>				
<b>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</b>								
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler								
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	12.352.561	-	5.548.566	-	-	-	-	-
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	3.082.390	297.288	-	-	-	-	-	-
Zyl Gayrimenkul Yatırımları San. Ve Tic. A.Ş.	17.499	-	-	-	-	-	-	-
Yeditepe Emlak Yatırımları A.Ş.	8.749	-	-	-	-	-	-	-
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	763.426	-	-	-	-	-
Özak Tekstil Konf. San. ve Tic. A.Ş.	-	-	45.808.115	-	-	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. A.Ş.	-	-	349.724	-	-	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	-	-	1.131.480	-	-	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>15.461.199</b>	<b>297.288</b>	<b>53.601.311</b>	<b>53.911.935</b>				

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

## 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

## 25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Ama ortak tarafından yönetilen şirketler	1 Ocak - 31 Aralık 2023					
	Hizmet alımları	Hizmet Satışları	Faiz Giderleri	Sabit kıymet Alımı	Kira geliri	Diğer gelir
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	287.814.197	-	-	-	4.686.835	1.742.815
Özak Global Holding A.Ş.	52.199.869	-	7.786.791	-	4.878.157	21.962.705
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	52.254.038	-	-	-	15.971.960	22.990.183
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	-	-	-	37.152.794
Özak Gökçük Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	-	-	-	26.763.426
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. A.Ş.	690.588	-	-	-	38.048	161.450
Özak Tekstil Konfeksiyon. San. ve Tic. A.Ş.	-	-	2.908.192	-	-	-
Kübra Tekstil Konfeksiyon. San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	169.472
Kamer İnşaat Tic. ve San. A.Ş.	-	-	-	-	80.532	-
Oro Enerji San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	38.048	-
Yeditepe Emlak	-	-	-	-	38.048	-
Özak Kültür Sanat Vakfı	-	-	-	-	-	592.517
ZYL Gayrimenkul Yatırımları San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	38.048	-
<b>Toplam</b>	<b>392.958.692</b>	<b>-</b>	<b>10.694.984</b>	<b>-</b>	<b>25.769.677</b>	<b>86.240.1910</b>

Ama ortak tarafından yönetilen şirketler	1 Ocak - 31 Aralık 2022					
	Hizmet alımları	Hizmet Satışları	Faiz Giderleri	Sabit kıymet alımı	Kira geliri	Diğer gelir
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	188.376.107	-	-	-	1.367.246	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	19.167.697	-	-	-	32.192.635	-
Özak Global Holding A.Ş.	6.127.115	119.831	-	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. A.Ş.	2.648.797	-	-	-	-	-
Özak Tekstil Konfeksiyon. San. ve Tic. A.Ş.	-	-	8.585.888	-	-	-
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapı Site Yönetimi	-	1.893.904	-	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>216.319.715</b>	<b>2.013.735</b>	<b>8.585.888</b>	<b>-</b>	<b>33.559.881</b>	<b>-</b>

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

## 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

## 25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

## Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	1.586.407	1.597.685
<b>Toplam</b>	<b>1.586.407</b>	<b>1.597.685</b>

## 26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

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

Sermaye Risk Yönetimi

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

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

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

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Toplam yükümlülükler	4.123.229.071	4.619.816.464
Hazır değerler	(3.331.718.471)	(5.408.941.059)
-Nakit ve nakit benzerleri	(646.683.526)	(1.948.514.238)
-Finansal yatırımlar	(2.685.034.945)	(3.460.426.821)
Net yükümlülük	791.510.600	(789.124.595)
Özkaynaklar	34.068.634.021	29.175.878.621
<b>Toplam kaynak</b>	<b>34.860.144.621</b>	<b>28.386.754.026</b>
<b>Net yükümlülük / kaynak oranı</b>	<b>%2,27</b>	<b>(%2,78)</b>

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

##### Kredi riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememesi olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlanması ile kontrol edilir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Grup kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2023	Ticari alacaklar			Diğer alacaklar			Bankalardaki mevduat	Finansal Yatırımlar	Toplam
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	Diğer taraf				
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	<b>38.071.346</b>	<b>329.482.644</b>	<b>79.396.699</b>	<b>5.115.105</b>	<b>637.019.718</b>	<b>2.685.034.945</b>	<b>3.748.361.493</b>		
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	81.652.000	-	-	-	-	-		
A. Vadeli geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	38.071.346	329.482.644	79.396.699	5.115.105	637.019.718	2.685.034.945	3.748.361.493		
B. Vadeli geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-		
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-		
- Vadeli geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-		
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-		
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	13.952.586	-	-	-	-	13.952.586		
- Değer düşüklüğü (-)	-	(13.952.586)	-	-	-	-	(13.952.586)		
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-		
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-		

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

##### Kredi riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememesi olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlanması ile kontrol edilir.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Grup kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2022	Ticari alacaklar			Diğer alacaklar			Bankalardaki mevduat	Finansal Yatırımlar	Toplam
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	Diğer taraf				
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	<b>15.461.199</b>	<b>123.651.639</b>	<b>-</b>	<b>18.082.871</b>	<b>1.945.922.926</b>	<b>3.460.426.821</b>	<b>5.563.545.456</b>		
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	110.590.000	-	-	-	-	-		
A. Vadeli geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	15.461.199	123.651.639	-	18.082.871	1.945.922.926	3.460.426.821	5.563.545.456		
B. Vadeli geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-		
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-		
- Vadeli geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-		
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-		
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	10.936.472	-	-	-	-	10.936.472		
- Değer düşüklüğü (-)	-	(10.936.472)	-	-	-	-	(10.936.472)		
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-		
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-		



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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

##### Kredi riski (Devamı)

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

Ticari alacaklar, çeşitli sektörlerde dağılmış, çok sayıda müşteriye kapsamaktadır. Müşterilerin ticari alacak bakiyeleri üzerinden sürekli olarak kredi değerlendirmeleri yapılmakta, gerekli görüldüğü durumlarda alacaklar sigortalıdır.

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

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

##### Likidite riski

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

31 Aralık 2023						
Türev olmayan finansal yükümlülükler	Kayıtlı Değer	Sözleşmeye dayalı nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Finansal borçlar	2.294.816.992	3.140.237.797	156.353.649	893.054.107	2.090.830.041	-
Ticari borçlar	321.120.953	321.120.996	321.120.996	-	-	-
Diğer borçlar	82.128.100	82.128.100	82.128.100	-	-	-

31 Aralık 2022						
Türev olmayan finansal yükümlülükler	Kayıtlı Değer	Sözleşmeye dayalı nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Finansal borçlar	2.872.858.789	2.914.689.413	643.376.603	911.735.559	1.359.577.251	-
Ticari borçlar	559.239.600	559.239.600	559.239.600	-	-	-
Diğer borçlar	50.546.456	50.546.456	50.546.456	-	-	-

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

##### Faiz oranı riski

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

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

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

Sabit faizli finansal araçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Vadeli mevduatlar	564.456.575	1.835.793.891
Finansal yatırımlar	2.685.034.945	3.460.426.821
Finansal borçlar	924.792.580	1.175.274.351

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

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

Grup'un faiz oranı değişimlerinden riske maruz borçlanması ve sabit faizli borçlarının yeniden fiyatlandırma tarihleri aşağıdaki gibidir:

Sabit faizli finansal araçlar	2023	2022
3 aydan kısa	79.952.385	-
3 - 12 ay arası	444.577.960	-
1 - 5 yıl arası	400.262.235	1.175.274.351
<b>Toplam</b>	<b>924.792.580</b>	<b>1.175.274.351</b>

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

##### Kur riski yönetimi

Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır.

Grup'un yabancı para varlık ve yükümlülükleri 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmemektedir.

Grup'un döviz cinsinden sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin tutarları aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Varlıklar	1.558.671.250	260.251.910
Yükümlülükler	(188.252.873)	(13.604.593)
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>1.370.418.377</b>	<b>246.647.317</b>

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

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

31 Aralık 2023					
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	İngiliz Sterlini	İsviçre Frangı	ABD Doları	Avro
1-Parasal finansal varlıklar	1.575.267.247	268.941	332	32.233.718	18.919.546
<b>2-Toplam varlıklar</b>	<b>1.575.267.247</b>	<b>268.941</b>	<b>332</b>	<b>32.233.718</b>	<b>18.919.546</b>
3-Finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-
<b>4-Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>(190.217.057)</b>	<b>(199.600)</b>	<b>-</b>	<b>(1.790.038)</b>	<b>(3.992.405)</b>
5-Diğer borçlar	(5.509.188)	-	-	(187.144)	-
<b>6-Uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>(5.509.188)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(187.144)</b>	<b>-</b>
<b>7-Toplam yükümlülükler</b>	<b>(195.726.245)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.977.182)</b>	<b>(3.992.405)</b>
<b>8-Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu</b>	<b>1.379.541.002</b>	<b>69.341</b>	<b>332</b>	<b>30.256.536</b>	<b>14.927.141</b>

31 Aralık 2022					
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	İngiliz Sterlini	İsviçre Frangı	ABD Doları	Avro
1-Parasal finansal Varlıklar	267.754.459	329.109	5.007	3.403.525	9.862.692
<b>2-Toplam varlıklar</b>	<b>267.754.459</b>	<b>329.109</b>	<b>5.007</b>	<b>3.403.525</b>	<b>9.862.692</b>
3-Finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-
<b>4-Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>(13.416.403)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(45.270)</b>	<b>(630.549)</b>
5-Diğer borçlar	(13.416.403)	-	-	(45.270)	(630.549)
<b>6-Uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>(5.509.188)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>7-Toplam yükümlülükler</b>	<b>(13.604.593)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(55.100)</b>	<b>(630.769)</b>
<b>8-Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu</b>	<b>254.149.866</b>	<b>329.109</b>	<b>5.007</b>	<b>3.458.425</b>	<b>9.231.922</b>

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

##### Kur riskine duyarlılık

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

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

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

	31 Aralık 2023	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değer kazanç/kayıp halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	178.139.592	(178.139.592)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3- ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>178.139.592</b>	<b>(178.139.592)</b>

Avro'nun TL karşısında %20 değer kazanç/kayıp halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	97.247.040	(97.247.040)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>6- Avro net etki (4+5)</b>	<b>97.247.040</b>	<b>(97.247.040)</b>

İngiliz Sterlini'nin TL karşısında %20 değer kazanç/kayıp halinde		
7- İngiliz Sterlini net varlık / yükümlülüğü	519.249	(519.249)
8- İngiliz Sterlini riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>9- İngiliz Sterlini varlıkları net etki (7+8)</b>	<b>519.249</b>	<b>(519.249)</b>

İsviçre Frangı'nın TL karşısında %20 değer kazanç/kayıp halinde		
10- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	2.322	(2.322)
11- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>12- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)</b>	<b>2.322</b>	<b>(2.322)</b>
<b>Toplam (3+6+9+12)</b>	<b>275.908.203</b>	<b>(275.908.203)</b>

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

##### Kur riskine duyarlılık (Devamı)

	31 Aralık 2022	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değer kazanç/kayıp halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	12.521.972	(12.521.972)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3- ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>12.521.972</b>	<b>(12.521.972)</b>
Avro'nun TL karşısında %20 değer kazanç/kayıp halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	36.807.488	(36.807.488)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>6- Avro net etki (4+5)</b>	<b>36.807.488</b>	<b>(36.807.488)</b>
İngiliz Sterlini'nin TL karşısında %20 değer kazanç/kayıp halinde		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	1.480.280	(1.480.280)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)</b>	<b>1.480.280</b>	<b>(1.480.280)</b>
<b>Toplam (3+6+9+12)</b>	<b>50.809.740</b>	<b>(50.809.740)</b>

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 27. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

##### Finansal varlıklar

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

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

##### Finansal yükümlülükler

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

Ticari borçların gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir.

##### Finansal olmayan varlıklar

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

##### Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

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

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 27. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

##### Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma (Devamı)

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

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

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

31 Aralık 2023	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
Finansal yatırımlar	-	2.685.034.945	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	15.579.986.150	2.646.000.000
<b>Toplam</b>	-	<b>18.265.021.095</b>	<b>2.646.000.000</b>
31 Aralık 2022	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
Finansal yatırımlar	-	3.460.426.821	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	14.178.275.475	2.484.776.840
<b>Toplam</b>	-	<b>17.638.702.296</b>	<b>2.484.776.840</b>

3. seviyedeki finansal varlıkların hareket tablosuna aşağıda yer verilmiştir:

	2023	2022
Açılış	2.484.776.840	910.535.598
Değerleme farkı	161.223.160	1.574.241.242
<b>Toplam</b>	<b>2.646.000.000</b>	<b>2.484.776.840</b>

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 27. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

##### Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma (Devamı)

##### Açıklamalar ve tanımlar

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

##### İndirgenmiş nakit akışları (İNA)

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

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

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

##### Tahmini kira bedeli:

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

##### Kira artış oranı:

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

##### İskonto oranı:

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

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

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

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

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 27 FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

##### Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma (Devamı)

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

31 Aralık 2023	Emsal m2 bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
İkitelli Bina (34 Portall Plaza)	41.477	%10	366.143.500	(366.143.500)
Bodrum Arsa	8.875	%10	306.620.000	(306.620.000)
Büyükyalı Ticari Alanlar	149.956	%10	185.821.162	(185.821.162)
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	55.774	%10	152.140.000	(152.140.000)
Bayrampaşa Bina	56.976	%10	109.852.500	(109.852.500)
Aydın Didim Arsa	7.164	%10	117.342.600	(117.342.600)
Büyükyalı Ofis	131.070	%10	58.811.000	(58.811.000)
Antalya Demre Arsa	6.157	%10	46.076.200	(46.076.200)
Göktürk Arsa (198 No'lu Ada)	30.880	%10	8.339.500	(8.339.500)
Kemer Arsası	4.665	%10	123.367.500	(123.367.500)
Topkapı Arsası	49.121	%10	83.485.000	(83.485.000)
<b>Toplam</b>			<b>1.557.998.962</b>	<b>(1.557.998.962)</b>

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

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 27 FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

##### Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma (Devamı)

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

31 Aralık 2023	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi
İskonto oranı	%1 arttığında	(42.229.000)
	%1 azaldığında	45.200.000
Kira artış oranı	%1 arttığında	33.565.000
	%1 azaldığında	(32.204.000)
Doluluk oranı	%1 arttığında	10.026.000
	%1 azaldığında	(10.292.000)

31 Aralık 2022	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi
İskonto oranı	%1 arttığında	(24.861.000)
	%1 azaldığında	26.571.000
Kira artış oranı	%1 arttığında	25.565.000
	%1 azaldığında	(24.355.000)
Doluluk oranı	%1 arttığında	5.885.000
	%1 azaldığında	(6.027.000)

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değeri gelir indirgeme yöntemiyle hesaplanan maddi duran varlıkların duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2023	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi
İskonto Oranı	%1 arttığında	(743.000.000)
	%1 azaldığında	881.000.000
Oda Ücreti	1 EUR arttığında	156.796.000
	1 EUR azaldığında	(156.800.000)
Doluluk Oranı	%1 arttığında	670.956.500
	%1 azaldığında	(670.960.300)

31 Aralık 2022	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi
İskonto Oranı	%1 arttığında	(230.773.000)
	%1 azaldığında	258.530.000
Oda Ücreti	25 TL arttığında	65.352.000
	25 TL azaldığında	(65.352.000)
Doluluk Oranı	%1 arttığında	66.979.000
	%1 azaldığında	(66.979.000)

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 28 BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞLARINDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

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

Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	2.471.550	906.235
Vergi danışmanlık hizmetlerine ilişkin ücretler	-	-
Diğer güvence hizmetlerinin ücretleri	-	-
<b>Toplam</b>	<b>2.471.550</b>	<b>906.235</b>

#### 29 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Grup'un portföyünde yer alan İstanbul ili, Zeytinburnu İlçesi, Maltepe Mahallesi 2945 Ada 68 Parselde gerçekleştirilecek konut projesinin Yapı Ruhsatı 28 Mart 2024 tarihi itibarıyla alınmıştır.

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 30 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

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

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

### 31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

Portföy Sınırlamaları düzenleme	Tebliğdeki ilgili düzenleme		Oran
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / (e)	%0	%0
2. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar Dayalı	Md. 24 / (a), (b)	%84	%76
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24 / (b)	%9	%17
4. Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler Sermaye Piyasası	Md. 24 / (d)	%2	%2
5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24 / (c)	%0	%5
6. İşletmeciler Şirkete İştirak	Md. 28 / I(a)	%1	%2
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	%7	%11
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24 / (b)	%1	%1
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22 / (I)	%1	%1

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 tablolardan itibaren geçerli olmak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından portföy tablosu hazırlanması uygulamasına son verilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Kararı'nın 14 Ekim 2011 tarih ve 34/972 sayılı Kararı ile portföy ile ilgili tüm bilgilerin Ek Dipnot olarak "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu"nda yer verilmesine karar verilmiştir.

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

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

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN  
HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN  
FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU





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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

#### A) Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

##### Görüş

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

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

##### Görüşün Dayanağı

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



##### Kilit Denetim Konuları

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

##### Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesi

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

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



**TMS- 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Uygulaması**

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

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

**Diğer Husus**

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



**Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları**

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

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

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

**Bağımsız Denetçinin Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları**

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

- Bireysel finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.

- Şirket’in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket’in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, bireysel finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket’in sürekliliğini sona erdirebilir.



• Bireysel finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

• Bireysel finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Şirket içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin bireysel finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

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

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

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

#### B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 26 Nisan 2024 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin ve bireysel finansal tablolarının TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

Ebru Koçak, SMMM  
Sorumlu Denetçi

26 Nisan 2024  
İstanbul, Türkiye

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### İÇİNDEKİLER

### SAYFA

<b>BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU</b> .....	<b>244-245</b>
<b>BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU</b> .....	<b>246</b>
<b>BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU</b> .....	<b>247</b>
<b>BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU</b> .....	<b>248</b>
<b>BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR</b> .....	<b>249-314</b>

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla Bireysel Finansal Durum Tablosu

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

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

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla Bireysel Finansal Durum Tablosu

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

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

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Kâr veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

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

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Özkaynaklar Değişim Tablosu

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

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

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Nakit Akış Tablosu

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

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

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

##### Müşterek faaliyet:

Şirket'in müşterek faaliyetinin detayı aşağıda verilmektedir:

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

Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ihalesi yapılan "Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ile ilgili olarak Özak GYO-Yenigün-Delta-Ziylan Adi Ortaklığı'nın kurulması adına

2 Nisan 2014 tarihinde ortak girişim sözleşmesi imzalanmış ve Şirket söz konusu adi ortaklık işletmesinde %54 pay oranına sahip olmuştur. Delta Proje İnşaat ve Turizm Sanayi Ticaret A.Ş.'nin sahip olduğu %1 hisse 28 Nisan 2014 tarihinde devraldıktan sonra adi ortaklığın adı Özak GYO-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı olarak değişmiştir.

"Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ile ilgili prosedürler tamamlanmış olup; Emlak Konut GYO A.Ş. ile Özak GYO-Yenigün-Delta-Ziylan Adi Ortaklığı arasında 9 Nisan 2014 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Şirket, mevcut adi ortaklıktaki payı TFRS 11 "Müşterek Anlaşmalar" standardı kapsamında değerlendirmiş olup Adi Ortaklık bir müşterek faaliyet niteliği taşımaktadır. 6 Kasım 2017 tarihi itibarıyla Özak GYO Yenigün'den %5 hisse devri yaparak mevcut hissesini %60'a çıkartmıştır.

##### Bireysel finansal tabloların onaylanması:

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

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

##### 2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

##### TFRS'lere Uygunluk Beyanı

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

Bireysel finansal tablolar, KGGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak SPK'nın finansal tablo ve dipnot formatları esas alınarak sunulmuştur.

##### Kullanılan Para Birimi

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

##### Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Bireysel Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

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

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

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

###### Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Bireysel Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

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

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

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

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

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

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

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

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

###### Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

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

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

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

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

##### 2.2 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

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

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

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

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

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



## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

##### 2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

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

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

Eylül 2022'de UMSK tarafından Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülüğü-TFRS 16 Kiralamalar 'da yapılan değişiklikler yayımlanmıştır. İlgili değişiklik KGK tarafından 3 Ocak 2023 tarihinde "TFRS 2023" olarak yayımlanmıştır. TFRS 16 Kiralamalar 'da yapılan değişiklikler, satıcı-kiracı bir satış ve geri kiralama işlemiyle 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 ödemelerinin içerikleri imkan dâhilinde yeniden düzenlenmelidir.

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

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Şirket, Takas Edilebilirliğin ortadan kalkması – UMS 21’deki Değişiklikler Döviz Kurlarındaki Değişikliklerin Etkilerinde yapılan Değişiklikler yapılan bu değişikliklerin finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

###### *Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler*

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

1. *Muhasebe Politikalarının Açıklanması (TMS 1’e ilişkin Değişiklikler)*
2. *Muhasebe Tahminlerine İlişkin Tanım (TMS 8’e ilişkin Değişiklikler)*

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

#### 2.4 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

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

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

##### Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve binaların gerçeğe uygun değer ölçümü

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin ve binalarının gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir.

Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlendirme, benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının da referans alınması ve gelir indirgeme yöntemleriyle tespit edilmiş olup bu hesaplamalarda çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, piyasa emsal değerleri, vb.) kullanılmaktadır. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Şirket'in bireysel finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

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

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

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

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

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

##### İşletmenin sürekliliği

İşletme sunulan bireysel finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre düzenlenmiştir.

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

##### Hasılat

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

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

##### Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri

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

##### Gayrimenkul satışı

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

##### Konut ve ofis satışı

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

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

##### Otelcilik gelirleri

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

##### Faiz geliri

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

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

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

###### Stoklar

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

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

###### Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

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

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

###### Arsalar

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

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

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

###### Maddi Duran Varlıklar

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

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

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

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

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

###### Borçlanma Maliyetleri

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

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

###### Kiralama İşlemleri

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

###### Kiralayan Durumunda Şirket

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

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

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

###### Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

###### Şerefiye

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

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

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

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

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

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

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

###### Finansal Araçlar

###### Sınıflandırma

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

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

###### Muhasebeleştirme ve ölçümleme

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

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

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

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

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

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

###### Finansal Araçlar (Devamı)

###### *Bireysel finansal tablo dışı bırakma*

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

###### *Finansal yatırımlar*

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

###### *Değer düşüklüğü*

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

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

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

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

###### *Ticari alacaklar*

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

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

###### *Nakit ve nakit benzerleri*

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

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

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

###### Finansal yükümlülükler

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

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

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

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

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

###### Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve çıkarılması

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

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

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

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

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

###### İşletme birleşmeleri

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

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

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

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

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

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

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

###### Kur Değişiminin Etkileri

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

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

###### Pay Başına Kazanç

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

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

###### İşletmenin geri satın alınan kendi hisseleri

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

###### Hisse senedi ihraç primleri

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

###### Ödenmiş sermaye

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

###### Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

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

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

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

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

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

###### Zarara sebebiyet verecek sözleşmeler

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

###### Netleştirme

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

###### Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

###### Cari Vergi

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

###### Ertelenmiş vergi

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

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

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

###### a) Kıdem tazminatı karşılığı

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

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

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

###### b) Tanımlanan katkı planları:

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

###### c) Kullanılmamış izin hakları

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

###### Nakit Akım Tablosu

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

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

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

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

###### Avanslar

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



## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

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

###### İlişkili taraflar

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

Söz konusu kişinin,

- (i) Şirket üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) Şirket üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) Şirket veya Şirket'in bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda,

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

- (i) İşletme ve Şirket'in aynı grubun üyesi olması halinde
- (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde
- (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde
- (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde
- (v) İşletmenin, Şirket'in ya da Şirket ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Şirket'in kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de Şirket ile ilişkilidir
- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde

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

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

#### 3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Bulunmamaktadır.

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

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

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

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

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

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 5. FİNANSAL BORÇLAR

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

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Banka kredileri	1.990.862.374	2.550.684.989
	<b>1.990.862.374</b>	<b>2.550.684.989</b>

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir.

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

Finansal borçların döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

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

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

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

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 5. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

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

#### 6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

##### a) İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar

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

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

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

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

Uzun vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ticari alacaklar	-	15.947.870
	-	<b>15.947.870</b>

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

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

Kısa vadeli borçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ticari borçlar	185.744.714	402.657.319
	<b>185.744.714</b>	<b>402.657.319</b>

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

#### 7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

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

Kısa vadeli diğer alacaklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Vergi dairesinden alacaklar (*)	1.646.499	13.873.889
Verilen depozito ve teminatlar	632.319	525.688
	<b>2.278.818</b>	<b>14.399.577</b>

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

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

Kısa vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan depozito ve teminatlar (**)	10.147.301	33.278.325
Ödenecek vergiler (***)	6.262.643	2.105.257
Diğer	64.919	26.352
	<b>16.474.863</b>	<b>35.409.934</b>

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

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

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

##### Uzun vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan depozito ve teminatlar (*)	5.836.375	5.806.510
	<b>5.836.375</b>	<b>5.806.510</b>

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

#### 8. STOKLAR

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

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

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

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

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

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

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

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

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 10. DİĞER VARLIKLAR

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
<b>Diğer dönen varlıklar</b>		
Devreden KDV	126.952.473	105.286.109
Diğer	-	4.960
	<b>126.952.473</b>	<b>105.291.069</b>
<b>Diğer duran varlıklar</b>		
Devreden KDV	786.916	2.787.104
	<b>786.916</b>	<b>2.787.104</b>

#### 11. FİNANSAL YATIRIMLAR

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

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

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

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

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

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

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

**ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

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

**11. FİNANSAL YATIRIMLAR (Devamı)**

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

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

Finansal Yatırım	Maliyet	Değer Değişimi	31 Aralık 2022
------------------	---------	----------------	----------------

*Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar*

Kira sertifikaları	854.359.803	1.605.028	855.964.831
Kur korumalı mevduat ("KKM")	703.637.931	64.414.566	742.841.853
ETF-Yatırım Fonları	287.249.849	363.472.568	650.722.419

*İfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar*

Bono	983.694.790	45.401.978	1.029.096.768
Eurobond	107.955.991	6.885.171	114.841.160

<b>Toplam</b>	<b>2.936.898.364</b>	<b>481.779.311</b>	<b>3.393.467.031</b>
---------------	----------------------	--------------------	----------------------

**ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

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

**12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

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

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

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

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

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

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

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

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

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

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

#### İkitelli Bina (34 Portall Plaza)

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

29 Aralık 2023 tarihli değerlendirme raporuna göre, emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazların değeri belirlenirken satılık atölye ve kiralık atölye/depo emsalleri araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan söz konusu taşınmazlara benzer nitelikte ve büyüklükte atölye emsallerinin birim satış fiyatlarının 40.278-44.029 TL aralığındadır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, binanın birim satış değeri 41.477 TL/m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiş, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri yaklaşık 3.661.435.000 TL olarak hesaplanmıştır.

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

#### Bayrampaşa Bina (Hayat Tepe)

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

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

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

Binanın nihai değeri hesaplanırken, emsal karşılaştırma yöntemine göre birim satış değeri 55.774 TL/m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiştir, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri 1.521.400.000 TL olarak belirlenmiştir.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin konumlu olduğu İş İstanbul 34 Projesi Basın Ekspress Caddesi'ne oldukça yakın konumdadır. Değerleme konusu taşınmazlardan bir kısmı değerlendirme tarihi itibarıyla kiracı kullanımındadır. Taşınmazlardaki kiralama oranı yaklaşık %75 mertebelerindedir. Komple binanın aynı malik üzerine kayıtlı olması bağımsız bölümlerin kiralamaları ve kullanımları bakımından avantaj sağlamaktadır. Değerleme konusu taşınmazların yeni bir binada konumlu olmasına rağmen ve bölgedeki ofis alanlarının her geçen gün yeni teknolojik altyapı ve akıllı ofis sistemleri ile donatılıyor olması sebebiyle, birim satış ve kira değerlerinin yeni ofis binalarına kıyasla kısmen daha düşük olabileceği tespit edilmiştir. Söz konusu taşınmazların birim değerleri bulunduğu kat ve cephesine göre değişiklik göstermektedir.

##### Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)

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

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

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

##### Ela Excellence Resort Otel

Değerleme konusu taşınmaz 5 yıldızlı turistik tesis olarak kullanılmaktadır. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 29 Aralık 2023 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre söz konusu değerlendirme çalışmasında gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan nakit akımları yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır. Rapor sonuç değeri olarak; taşınmazın gelir getiren bir gayrimenkul olmasından dolayı, taşınmaza nakit akımları yöntemi ile hesaplanan değer olan 8.279.360.000 TL nihai değer olarak takdir edilmiştir.

##### Antalya Lojman Bina

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

##### Bodrum Akyarlar Arsa

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

Satılık arsa/tarla emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 8.875 TL/m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 3.066.200.000 TL olarak belirlenmiştir.

##### Büyükyalı Ticari Alanlar

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

##### Büyükyalı Ofis

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

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

##### Aydın Didim Arsa

Taşınmaz; Aydın İli, Didim İlçesi, Altunkum Mahallesi, 2567 ada 2 parsel numarası ile Arsa niteliği ile tapu sicilinde kayıtlıdır. Bölümler için Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 29 Aralık 2023 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre söz konusu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır.

Gayrimenkulün nihai değerinin bulunmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 7.163,81 TL/m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 1.173.426.000 TL olarak belirlenmiştir.

##### 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-Kemberburgaz Yassıören yolu üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmaz, Eyüp Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir. Değerlemeye konu parselin yüzölçümü 6.969,41 m<sup>2</sup> iken arsadaki Özak GYO A.Ş. payı 2.700,55 m<sup>2</sup>'dir. Bölümler için Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 29 Aralık 2023 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre söz konusu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır. Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 30.880 TL/m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 83.395.000 TL olarak belirlenmiştir.

##### Antalya Demre Arsa

Antalya İli, Demre İlçesi, Zümrütkaaya Mahallesi'nde konumlu 194 ada 338 parselde yer alan "Orman" nitelikli . Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 29 Aralık 2023 tarihli değerlendirme raporuna göre, Arsanın değeri belirlenirken, emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır. Söz konusu taşınmazların lokasyon açısından oldukça iyi konumda olması, nitelikli proje yapılabilirliği açısından yüz ölçümü göz önüne alındığında birim satış değeri 6.156,85 TL olarak belirlenmiş, bu yöntemle arsanın bütün olarak değeri 435.282.000 TL olarak belirlenmiştir. . Parsel üzerindeki 25.480.000 TL'lik yatırım maliyeti ile birlikte, taşınmazın toplam değeri 460.762.000 TL olarak belirlenmiştir. Arsanın konumlandığı bölgede taşınmazlarla benzer lejanda sahip satılık arsa emsali bulunmamaktadır. Bölgede satışa sunulan emsaller; değerlemeye konu taşınmazlar için, konum, imar durumu, fiziksel özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bir bütün halinde ortalama m2 birim pazar değerlerinin 9.000 TL – 14.000 TL aralıklarında olduğu saptanmıştır.

##### Kemer Arsa

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

##### Topkapı Arsası

Arsa, İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 2945 ada 58, 59 parsel numaralı "Arsa" nitelikli ve 2945 ada 55 parsel numaralı "Yol" nitelikli kayıtlı toplam 16.995,64 m<sup>2</sup> arsanın satın alınması 29 Ağustos 2023 tarihinde 744.097.200 TL tutarında gerçekleşmiştir. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 29 Aralık 2023 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre değerlendirme çalışmasında Pazar Yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu arsanın değeri 834.850.000 TL olarak belirlenmiştir.

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

##### 31 Aralık

Maliyet	545.196.218	444.027.522
Birikmiş amortisman	(342.531.145)	(329.238.044)
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>202.665.073</b>	<b>114.789.478</b>

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

#### 14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

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

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

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

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



**ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

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

**14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

31 Aralık 2022	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL
Teminat mektubu	-	-	688.307.943
			<b>688.307.943</b>

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

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

**Faaliyet Kiralamaları**

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

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

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

**ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

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

**15. ÖZKAYNAKLAR**

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

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

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

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

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 15. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

Yönetim Kurulu Toplantısı'nda alınan karar gereği Şirket'in çıkarılmış sermayesi 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde tamamı olağanüstü yedeklerden karşılanmak üzere 364.000.000 TL artırılarak 364.000.000 TL'den 728.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Bedelsiz sermaye 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.

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

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

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

(\*) Ana ortaklar tarafından kontrol edilen paylar.

#### Kayıtlı sermaye tavanı

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

Karar doğrultusunda tavan 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.

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 15. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

##### Ödenmiş Sermaye

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

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

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

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

##### Paylara ilişkin primler

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

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 15. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

##### Geri alınmış paylar

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

##### Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri

Ortak kontrole tabi işlemleri içeren birleşmelerin etkisi Aktay Turizm ve Özak GYO'nun 2015 senesi içerisinde birleşmesi KGK'nın 2013-2 sayılı ilke kararı uyarınca muhasebeleştirilmiş ve birleşme sırasında oluşan iştirak sermaye farkı özkaynaklar altında bu fonda muhasebeleştirilmiştir. 2016 yılında Arstate Özak GYO birleşmesi yasal bir birleşme olup, sunulan bütün dönemler içerisinde herhangi bir hisse alımı veya artırımı olmamış olup, birleşme sebebiyle herhangi bir aktif-pasif uyumsuzluğu doğmamıştır.

##### Kar dağıtımı

Halka açık şirketler, kar payı dağıtımlarını SPK'nın 1 Şubat 2014 tarihinden itibaren yürürlüğe giren II-19.1 no'lu Kar Payı Tebliği'ne göre yaparlar.

Ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, Grup esas sözleşmesinde yer alan ve kar dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kar payı dağıtımını gerçekleştirmektedir.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kar dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 15. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, 20 Mayıs 2014 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanan Kar Dağıtım Politikası çerçevesinde, asgari kar dağıtım oranı %10 olarak belirlenmiştir. Şirketler esas sözleşmelerinde veya kar dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kar payı öderler. Ayrıca, kar payları eşit veya farklı tutarlı taksitler halinde ödenebilecektir ve ara dönem bireysel finansal tablolarda yer alan kâr üzerinden nakden kar payı avansı dağıtılabilecektir.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kar dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

##### Birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla birikmiş diğer kapsamlı gelir veya gider detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Finansal varlık değer artış fonu (*)	-	66.999.582
- Vergi etkisi	-	-
	-	<b>66.999.582</b>

(\*) Şirket'in finansal yatırımlarında meydana gelen gerçeğe uygun değer artışları özkaynaklar altında muhasebeleştirilmiştir.

#### 16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

##### a. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Personele ödenecek ücretler	2.021.449	1.655.262
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	1.106.436	839.380
	<b>3.127.885</b>	<b>2.494.642</b>

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

##### b. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kullanılmayan izin karşılığı	1.140.265	1.301.122
	<b>1.140.265</b>	<b>1.301.122</b>
<b>c. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</b>	<b>31 Aralık 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Kıdem tazminatı karşılığı	2.380.921	3.229.010
	<b>2.380.921</b>	<b>3.229.010</b>

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ıncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 35.058,58 TL (2022: 15.371,40 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar, şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, ekli bireysel finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %29,70 enflasyon ve %31,00 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık (% 1,00) olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2022: % 4,31). Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Temmuz 2023 tarihinden itibaren geçerli olan 35.058,58 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 17. PAY BAŞINA KAZANÇ

Türkiye'de şirketler, sermayelerini mevcut ortaklarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımlar, hisse başına kar hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir.

Hisse başına kazanç hesaplamaları, ana ortaklık payına ait dağıtılabilir net dönem karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin tadevüldeki hisse senedi adedine bölünmesi ile yapılmıştır.

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Tedavüldeki hisse senedi adedi	1.456.000.000	1.456.000.000
Net dönem karı	4.669.112.812	9.321.262.308
<b>Pay başına kazanç</b>	<b>3,21</b>	<b>6,40</b>

#### 18. HASILAT

##### Satışlar

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Konut satışları	620.693.712	4.719.910.738
Kira geliri	748.039.094	768.267.136
Diğer gelirler	18.616.215	9.362.683
Satış iskontoları (-)	(2.556.419)	-
Satıştan iadeler	(6.539.718)	(24.940.868)
	<b>1.378.252.884</b>	<b>5.472.599.689</b>

##### Satışların maliyeti

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Satılan konut maliyeti	98.115.546	2.655.117.363
Vergi ve harç giderleri	93.037.736	24.518.954
Danışmanlık giderleri	61.426.357	5.176.754
Aidat giderleri	43.810.754	10.692.506
İşletme malzemesi giderleri	11.931.871	299.776
Bakım onarım giderleri	6.970.484	7.353.420
Amortisman ve itfa payları giderleri	5.270.852	9.786.141
Sigorta giderleri	5.057.408	3.857.120
Diğer	38.876.963	154.972
	<b>364.497.971</b>	<b>2.716.957.006</b>

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 19. PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

##### Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Personel giderleri	9.116.759	482.750
Reklam giderleri	917.660	70.351.289
Danışmanlık giderleri	496.625	880.766
Stok daire aidat giderleri	190.461	3.422.510
Vergi ve harçlar	-	41.101.308
Ofis giderleri	-	8.515.704
Amortisman giderleri	1.607.759	234.954
Diğer	1.002.035	1.046.238
	<b>13.331.299</b>	<b>126.035.519</b>

##### Genel yönetim giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Personel giderleri	47.666.085	33.043.152
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	17.359.086	13.315.969
Ofis giderleri	12.413.097	3.870.903
Ulaşım giderleri	2.793.147	2.142.454
Vergi ve harçlar	3.919.972	2.778.580
Amortisman giderleri	7.602.991	355.012
Diğer	9.033.107	5.260.698
	<b>100.787.485</b>	<b>60.766.768</b>

#### 20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

##### Esas faaliyetlerden gelirler

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışları	4.162.875.042	6.839.596.497
Kambiyo karları	103.260.281	60.489.818
Konusu kalmayan karşılıklar	131.623	-
Diğer	21.567.421	13.904.809
	<b>4.287.834.367</b>	<b>6.913.991.124</b>

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER (Devamı)

##### Esas faaliyetlerden diğer giderler

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Finansal yatırımlardan değer düşüklüğü	344.289.910	-
Karşılık giderleri	6.648.026	9.946.893
Kambiyo zararları	72.206.009	51.633.475
Diğer	14.449.201	655.149
	<b>437.593.146</b>	<b>62.235.517</b>

#### 21. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer kazançları	1.241.385.803	417.364.745
KKM faiz gelirleri	31.350.392	64.414.566
<b>Toplam</b>	<b>1.272.736.195</b>	<b>481.779.311</b>

#### 22. FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

##### Finansman gelirleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Kur farkı gelirleri	630.034.278	548.414.715
Faiz gelirleri	203.275.878	148.732.017
	<b>833.310.156</b>	<b>697.146.732</b>

##### Finansman giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Faiz giderleri	408.446.201	278.296.092
Kur farkı giderleri	90.020.837	80.612.035
Diğer	-	-
	<b>498.467.038</b>	<b>358.908.127</b>

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

**23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**  
Bulunmamaktadır.

**24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

	31 Aralık 2023					
	Alacaklar			Borçlar		
	Kısa vadeli ticari	DİĞER ALACAKLAR	Kısa vadeli Ticari	Ticari olmayan	Uzun vadeli Ticari	Ticari olmayan
<b>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</b>						
<b>Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler</b>						
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	23.995.816	-	-	-	-	-
Yeditepe Emlak	11.580	-	-	-	-	-
ZYL Gayrimenkul	11.580	-	-	-	-	-
Oro Enerji	-	-	-	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	-	-	6.033.899	-	-	-
Özak Tekstil Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	17.501	-	-	-
İnter Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	-	-	10.794.912	-	-	-
Özak Gökürük Toplu Yapı	-	-	671	-	-	-
Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş.	2.511.442	-	-	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>26.541.998</b>	<b>-</b>	<b>16.846.983</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

**24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)**

	31 Aralık 2022					
	Varlıklar			Yükümlülükler		
	Kısa vadeli ticari alacaklar	Peşin ödenmiş giderler	Ticari Borçlar	Kısa vadeli Diğer Borçlar	Uzun vadeli Ticari borçlar	Diğer borçlar
<b>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</b>						
<b>Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler</b>						
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	26.362.199	-	-	-	-	-
Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş.	19.207.849	2.445.214	-	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	13.618.526	-	-	-	-	-
Yeditepe Emlak Yatırımları San. Ve Tic. A.Ş.	8.749	-	-	-	-	-
Zyl Gayrimenkul Yatırımları San. Ve Tic. A.Ş.	8.749	-	-	-	-	-
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	8.749	-	-	-	-	-
İnter Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	-	6.528.492	6.257.220	-	-	-
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	432.533	-	-	-
Özak Tekstil Konf.San.Ve Tic.A.Ş.	-	-	45.770.278	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. A.Ş.	-	-	349.724	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	-	-	3.875.810	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>59.214.821</b>	<b>8.973.706</b>	<b>56.685.565</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtmak üzere 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Ana ortak tarafından yönetilen şirketler	Hizmet alımları	Hizmet Satışları	Faiz gelirleri	1 Ocak - 31 Aralık 2023		Sabit kıymet Satımı	Kira geliri	Diğer alım	Diğer gelir
				Faiz giderleri	Sabit kıymet Alımı				
Int-Er Yapı İnşaat Tur San. Ve Tic.A	287.814.197	-	-	-	-	-	422.197.954	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	7.882.242	-	-	-	-	-	4.686.835	30.343	15.973
Özak Global Holding A.Ş.	16.782.085	-	-	-	-	-	15.971.960	20.029.969	2.320.889
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapı Site	-	-	-	-	-	-	4.878.157	17.829.336	-
Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş.	1.008.929	-	-	-	-	-	15.668.167	15.668.167	1.563.889
Akyön Özel Güvenlik Ve Koruma Hiz.	690.589	-	-	-	-	-	47.681.147	11.152.642	-
Özak Tekstil Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	38.048	-	-
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	-	-	-	-	-	-	141.177	-	-
Kübra Tekstil San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	38.048	38.175	-
Kamer İnşaat Tic. Ve San. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	80.533	-	-
Akay Otel İşletmecileri A.Ş.	-	3.466.452	-	-	-	-	-	-	7.398.801
Yedigöze Emlak Yatırımları A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oro Enerji San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Özak Gökürük Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ZYL Gayrimenkul Yatırımları San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	38.048	161.452	-
Özak Kültür Sanat Eğitim Vakfı	-	-	-	-	-	-	-	-	592.517
	<b>314.178.042</b>		<b>3.466.452</b>				<b>495.686.826</b>	<b>65.051.261</b>	<b>11.892.069</b>

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtmak üzere 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Ana ortak tarafından yönetilen şirketler	1 Ocak - 31 Aralık 2022					
	Hizmet alımları	Hizmet Satışları	Faiz giderleri	Sabit kıymet Alımı	Sabit kıymet Satımı	Diğer alım
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	-	187.008.861	-	-	-	-
Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş.	-	-	-	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	19.167.697	-	-	-	-
Akay Otel İşletmecileri A.Ş.	7.518.878	13.884.548	-	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	-	6.127.115	-	-	-	-
Akay Turizm Yatırımları Ve İşletmecileri A.Ş.	-	3.131.890	-	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. A.Ş.	-	2.648.797	-	-	-	-
Özak Tekst. Konf. San. ve Tic. A.Ş.	-	-	8.585.888	-	-	-
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapı Yönetimi.	1.893.904	-	-	-	-	-
	<b>9.412.782</b>	<b>231.968.908</b>	<b>8.585.888</b>			<b>91.939.052</b>

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönemler içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	3.281.096	5.173.708
	<b>3.281.096</b>	<b>5.173.708</b>

#### 25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Bu not, aşağıda belirtilen her bir risk için Şirketin maruz kaldığı riskler, Şirketin bu risklerini yönetmek ve ölçmek için belirlediği politikaları hakkında bilgi vermektedir. Şirket finansal araçların kullanımından kaynaklanan aşağıdaki risklere maruz kalmaktadır:

- kredi riski,
- likidite riski,
- faiz oranı riski,
- piyasa riski,
- operasyonel risk.

##### Sermaye Risk Yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir.

Şirketin sermaye yapısı 6. notta açıklanan kredileri de içeren borçlar, ve sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye, yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirketin Yönetim Kurulu sermaye yapısını yılda iki kez olmak üzere inceler. Bu incelemeler sırasında Kurul, sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskleri değerlendirir. Şirket, Kurul'un yaptığı önerilere dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi, mevcut varlıkların elden mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri, yeni hisse ihracı ve hisselerin geri satın alımı yollarıyla dengede tutmayı amaçlamaktadır.

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırımlar sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Toplam yükümlülükler	3.518.500.561	4.134.512.025
Hazır değerler	(3.261.547.459)	(5.187.918.460)
Net yükümlülük	256.953.102	(1.053.406.435)
Özkaynaklar	35.042.177.092	30.440.063.862
<b>Toplam kaynak</b>	<b>35.299.130.194</b>	<b>29.386.657.427</b>
<b>Net yükümlülük/ kaynak oranı</b>	<b>0,007</b>	<b>(0,035)</b>

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### Kredi riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememesi olasılığı olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlanması ile kontrol edilir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Şirket kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2023	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	

Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalmamış azami kredi riski (*)	26.541.998	200.658.475	-	2.278.818	570.923.400
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence alınmış kısmı					
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	26.541.998	200.658.475	-	2.278.818	570.923.400
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	50.421.000	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	10.024.507	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	(10.024.507)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(10.024.507)	-	-	-
*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.					



**ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

**25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**  
**Kredi Riski (Devamı)**

31 Aralık 2022	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalman azami kredi riski (*)	59.214.821	93.331.063	-	14.399.577	1.750.285.774
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence alınmış kısmı					
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	59.214.821	93.331.063	-	14.399.577	1.750.285.774
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	9.946.893	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(9.946.893)	-	-	-

(\*) Tutarın belirlenmesinde, alman teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

**ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

**25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)****Kredi riski (Devamı)**

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirkete finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirketin maruz kaldığı kredi riskleri ve müşterilerin kredi dereceleri devamlı olarak izlenmektedir.

Ticari alacaklar, çeşitli sektörlerde dağılmış, çok sayıdaki müşteriye kapsamaktadır. Müşterilerin ticari alacak bakiyeleri üzerinden sürekli olarak kredi değerlendirmeleri yapılmakta, gerekli görüldüğü durumlarda alacaklar sigortalanmaktadır.

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirkete finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır.

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacaklar bulunmamaktadır.

**Likidite riski**

Likidite riski, Şirket'un finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir. Aşağıdaki tabloda belirtilen tutarlar raporlama tarihi itibarıyla sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit çıkışlarını göstermektedir;

31 Aralık 2023						
Türev olmayan finansal yükümlülükler	Kayıtlı Değer	Sözleşmeye dayalı nakit				
		çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Finansal borçlar	1.990.862.374	2.837.347.428	116.396.311	697.971.812	2.022.979.305	-
Ticari borçlar	202.591.697	202.591.697	202.591.697	-	-	-
Diğer borçlar	22.311.238	22.311.238	22.311.238	-	-	-
	<b>2.215.765.309</b>	<b>3.062.250.363</b>	<b>341.299.246</b>	<b>697.971.812</b>	<b>2.022.979.305</b>	-

31 Aralık 2022						
Türev olmayan finansal yükümlülükler	Kayıtlı Değer	Sözleşmeye dayalı nakit				
		çıkışlar toplamı	Kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Finansal borçlar	2.550.684.989	2.711.338.942	504.113.586	502.010.493	1.705.214.862	-
Ticari borçlar	459.342.884	459.342.884	459.342.884	-	-	-
Diğer borçlar	41.216.444	41.216.444	41.216.444	-	-	-
	<b>3.051.244.317</b>	<b>3.211.898.270</b>	<b>1.004.672.914</b>	<b>502.010.493</b>	<b>1.705.214.862</b>	-

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### Faiz oranı riski

Şirket, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntemlerle veya gerekli olduğu durumlarda türev araçlar kullanılarak yönetilmektedir.

Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz yenilenme dönemlerinin de benzer olmasına büyük önem verilmektedir. Finansal borçların piyasadaki faiz oranı dalgalanmalarından en az düzeyde etkilenmesi için, bu borçların "sabit faiz/değişken faiz", "kısa vade/uzun vade" ve "TL/yabancı para" dengesi, hem kendi içinde hem de aktif yapısı ile uyumlu olarak yapılandırılmaktadır.

Şirket'un faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

Sabit faizli finansal araçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Vadeli mevduatlar ve ters repo işlemleri	570.923.400	1.750.285.774
Finansal yatırımlar	2.685.034.945	3.393.467.031
Finansal borçlar	651.554.485	1.046.123.704

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihler, itibarıyla bilançoda yer alan finansal araçlara uygulanan ortalama faiz oranları:

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	AVRO (%)	TL (%)	AVRO (%)	TL (%)
<b>Aktifler</b>				
Bankalar	1,75-2,15	40,00-70,00	1,25-2,50	6,00-27,00
<b>Pasifler</b>				
Alınan Krediler		9,50-31,00		8,25-18,50

Sabit faizli finansal araçlar	2023	2022
3 aydan kısa	46.777.782	122.585.888
3 - 12 ay arası	259.831.928	723.390.387
1 - 5 yıl arası	344.944.775	200.147.429
<b>Toplam</b>	<b>651.554.485</b>	<b>1.046.123.704</b>

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### Kur riski yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Kur riski, onaylanmış politikalara dayalı olarak yapılan vadeli döviz alım/satım sözleşmeleri ile yönetilmektedir.

Grup'un yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023		
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1-Parasal Finansal Varlıklar	1.510.396.560	32.018.926	17.431.656
<b>2-Toplam varlıklar</b>	<b>1.510.396.560</b>	<b>32.018.926</b>	<b>17.431.656</b>
3-Diğer borçlar	(54.672.464)	(1.724.566)	(119.861)
<b>4-Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>(54.672.464)</b>	<b>(1.724.566)</b>	<b>(119.861)</b>
5-Diğer borçlar	(5.509.188)	(187.144)	-
<b>6-Uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>(5.509.188)</b>	<b>(187.144)</b>	<b>-</b>
<b>7-Toplam yükümlülükler</b>	<b>(60.181.653)</b>	<b>(1.911.711)</b>	<b>(119.861)</b>
<b>8-Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu</b>	<b>1.450.214.907</b>	<b>30.107.216</b>	<b>17.311.795</b>

	31 Aralık 2022		
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1-Parasal Finansal Varlıklar	360.131.780	3.505.380	14.777.457
<b>2-Toplam varlıklar</b>	<b>360.131.780</b>	<b>3.505.380</b>	<b>14.777.457</b>
3-Finansal Yükümlülükler	-	-	-
<b>4-Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
5-Diğer borçlar	(13.604.593)	(55.100)	(630.769)
<b>6-Uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>7-Toplam yükümlülükler</b>	<b>(13.604.593)</b>	<b>(55.100)</b>	<b>(630.769)</b>
<b>8-Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu</b>	<b>346.527.187</b>	<b>3.450.280</b>	<b>14.146.688</b>

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### Kur riskine duyarlılık

Grup, başlıca ABD Doları ve Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Duyarlılık analizi sadece bilanço tarihlerindeki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin bilanço tarihlerindeki %20'lik kur değişiminin etkilerini gösterir. Bu analiz, dış kaynaklı krediler ile birlikte Grup içindeki yurt dışı faaliyetler için kullanılan, krediyi alan ve de kullanan tarafların fonksiyonel para birimi dışındaki kredilerini kapsamaktadır.

Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

	31 Aralık 2023	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değer kazanç/kayıp halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	177.260.449	(177.260.449)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3- ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>177.260.449</b>	<b>(177.260.449)</b>
Avro'nun TL karşısında %20 değer kazanç/kayıp halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	112.782.536	(112.782.536)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>6- Avro net etki (4+5)</b>	<b>112.782.536</b>	<b>(112.782.536)</b>
<b>Toplam (3+6+9+12)</b>	<b>290.042.985</b>	<b>(290.042.985)</b>
	31 Aralık 2022	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değer kazanç/kayıp halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	12.902.874	(12.902.874)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3- ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>12.902.874</b>	<b>(12.902.874)</b>
Avro'nun TL karşısında %20 değer kazanç/kayıp halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	56.402.562	(56.402.562)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>6- Avro net etki (4+5)</b>	<b>56.402.562</b>	<b>(56.402.562)</b>
<b>Toplam (3+6+9)</b>	<b>69.305.436</b>	<b>(69.305.436)</b>

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmaları nedeniyle kasa ve bankalardan alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Ticari alacakların kayıtlı değerlerinin, gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

##### Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk kayıt değerlerine eklenir. Üzerindeki faiz oranları değişen piyasa koşulları dikkate alınarak güncellendiği için kredilerin gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir.

Ticari borçların gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir.

##### Finansal olmayan varlıklar

Şirket bireysel finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları esas alınmaktadır (Not 12).

##### Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

"TFRS 13 - Finansal Araçlar: Açıklama" standardı bireysel finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülerek gösterilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde kullanılan verilerin önemini yansıtan bir sıra dahilinde sınıflandırılarak gösterilmesini gerektirmektedir. Bu sınıflandırma esas olarak söz konusu verilerin gözlemlenebilir nitelikte olup olmamasına dayanmaktadır. Gözlemlenebilir nitelikteki veriler, bağımsız kaynaklardan edinilen piyasa verilerinin kullanılması; gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler ise Şirket'in piyasa tahmin ve varsayımlarının kullanılması anlamına gelmektedir. Bu şekilde bir ayırım, genel olarak aşağıdaki sınıflamaları ortaya çıkarmaktadır.

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilir fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Sınıflandırma, kullanılabilir olması durumunda gözlemlenebilir nitelikteki piyasa verilerinin kullanılmasını gerektirmektedir.

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 25. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Bu çerçevede gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer sınıflandırması aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
Finansal yatırımlar	2.685.034.945	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	24.001.349.620	2.788.000.000	-
<b>Toplam</b>	<b>26.686.384.565</b>	<b>2.788.000.000</b>	
31 Aralık 2022	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
Finansal yatırımlar	3.393.467.031	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	20.795.926.934	2.484.776.840	-
<b>Toplam</b>	<b>24.189.393.965</b>	<b>2.484.776.840</b>	

3. seviyedeki finansal varlıkların hareket tablosuna aşağıda yer verilmiştir;

	2023	2022
Açılış	2.484.776.840	910.535.598
Değerleme farkı	161.223.160	1.574.241.242
İlave	142.000.000	-
<b>Toplam</b>	<b>2.788.000.000</b>	<b>2.484.776.840</b>

#### Açıklamalar ve tanımlar

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerini tespit etmek için kullanılan değerleme teknikleri ve değerlemede dikkate alınan temel ve önemli gözlemlenemeyen girdiler ile ilgili açıklama ve tanımları içermektedir:

#### İndirgenmiş nakit akışları (İNA)

İndirgenmiş nakit akışları yöntemi altında, bir varlığın gerçeğe uygun değeri, çıkış ve son değer dahil varlığın ömrü üzerindeki mülkiyete ait fayda ve yükümlülükler hakkında net varsayımlar kullanılarak tahmin edilir. Bu tahmin, bir dizi nakit akışının tahmin edilmesini içerir ve gelir akışının şimdiki değerini oluşturmak için buna uygun, piyasaya dayanan bir iskonto oranı uygulanır.

Nakit akışının süresi ve giriş ve çıkışların belirli zamanlaması kiralarn gözden geçirilmesi, kira sözleşmelerinin yenilenmesi ve ilgili kiralama dönemleri, yeniden kiraya verme, yeniden gelişim ve yenileme gibi olaylarla belirlenir.

Varlığın geliştirilmesi aşamasında katlanılan maliyetler ve inşaat masrafları, geliştirme masrafları ve beklenen satış geliri, kiralama sözleşmesi boyunca öngörülen ilave geliştirme ve pazarlama harcamaları üzerinden indirgenen bir dizi net nakit akışına ulaşmak için tahmin edilir. Planlama, ruhsatlar, imar izinleri gibi belirli geliştirme risklerinin aynı olarak değerlendirilmesi gerekir.

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 25. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Tahmini kira bedeli:

Alanın, değerlendirme gününde geçerli olan piyasa koşullarıyla kiraya verilebildiği kira bedelidir.

Kira artış oranı:

Piyasa tahminlerine ve sözleşmeye bağlı endekslemeye dayanan tahmini ortalama kira artışıdır.

İskonto oranı:

Analiz dönemi boyunca kira faaliyetlerinden sağlanan (10 yıla kadar tahmin edilen) net nakit akışlarını indirmek için kullanılan orandır.

Seviye 3 gerçeğe uygun değer hesaplamalarında kullanılan gözlemlenemeyen girdilere ilişkin önemli değişikliklerin duyarlılık analizi

Şirket'un tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde ölçüm esasları açısından 3.seviye olarak değerlendirilen ve değerlendirme çalışmasında kullanılan önemli gözlemlenemeyen girdiler aşağıdaki gibidir:

- Kira bedeli (m2)
- İskonto oranı
- Kira artış oranı (yıllık)
- Uzun vadeli boşluk oranı (AVM)
- Doluluk oranı (yıllık)

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 itibarıyla gerçeğe uygun değeri pazar yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2023	Emsal m2 bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
İkitelli Bina (34 Portall Plaza)	41.477	%10	366.143.500	(366.143.500)
Bodrum Akyarlar Arsa	8.875	%10	306.620.000	(306.620.000)
Büyükyalı Ticari Alanlar	149.956	%10	185.821.162	(185.821.162)
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	55.774	%10	152.140.000	(152.140.000)
Bayrampaşa Bina	56.976	%10	109.852.500	(109.852.500)
Aydın Didim Arsa	7.164	%10	117.342.600	(117.342.600)
Büyükyalı Ofis	131.070	%10	58.811.000	(58.811.000)
Antalya Demre Arsa	6.157	%10	46.076.200	(46.076.200)
Göktürk-198 Ada 6 Parsel	30.880	%10	8.339.500	(8.339.500)
Kemer Arsası	4.665	%10	123.367.500	(123.367.500)
Topkapı Arsası	49.121	%10	83.485.000	(83.485.000)
<b>Toplam</b>			<b>1.557.998.962</b>	<b>(1.557.998.962)</b>

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

## 25. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

31 Aralık 2022	Emsal m2 bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
İkitelli Bina	21.852	10%	192.900.000	(192.900.000)
Bodrum Akyarlar	4.600	10%	158.926.400	(158.926.400)
Büyükyalı Ticari Alanlar	73.512	10%	91.094.045	(91.094.045)
Güneşli Bina	51.959	10%	90.017.400	(90.017.400)
Bayrampaşa Bina	33.999	10%	65.553.700	(65.553.700)
Balmumcu Arsa	80.000	10%	66.792.000	(66.792.000)
Aydın Didim Arsa	3.917	10%	64.159.400	(64.159.400)
Göktürk 201	10.967	10%	49.350.000	(49.350.000)
Büyükyalı Ofis	62.002	10%	27.820.000	(27.820.000)
Bağcılar Arsa	42.117	10%	28.143.081	(28.143.081)
Antalya Demre Arsa	3.175	10%	22.448.000	(22.448.000)
<b>Toplam</b>			<b>857.204.026</b>	<b>(857.204.026)</b>

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 itibarıyla gerçeğe uygun değeri nakit akım yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2023	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi
<b>Bulvar 216</b>		
İskonto Oranı	%1 arttığında %1 azaldığında	(42.229.000) 45.200.000
Kira Artış Oranı	%1 arttığında %1 azaldığında	33.565.000 (32.204.000)
Doluluk Oranı	%1 arttığında %1 azaldığında	10.026.000 (10.292.000)
<b>31 Aralık 2023</b>	<b>Duyarlılık analizi</b>	<b>Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi</b>
<b>Ela Otel</b>		
İskonto Oranı	%1 arttığında %1 azaldığında	(743.000.000) 881.000.000
Oda Ücreti	1 EUR arttığında 1 EUR azaldığında	156.796.000 (156.800.000)
Doluluk Oranı	%1 arttığında %1 azaldığında	670.956.500 (670.960.300)

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

## 25. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

31 Aralık 2022	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi
<b>Bulvar 216</b>		
İskonto Oranı	%1 arttığında %1 azaldığında	(24.861.000) 26.571.000
Kira Artış Oranı	%1 arttığında %1 azaldığında	25.565.000 (24.355.000)
Doluluk Oranı	%1 arttığında %1 azaldığında	5.885.000 (6.027.000)
<b>31 Aralık 2022</b>	<b>Duyarlılık analizi</b>	<b>Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi</b>
<b>Ela Otel</b>		
İskonto Oranı	%1 arttığında %1 azaldığında	(230.773.000) 258.530.000
Oda Ücreti	25 TL arttığında 25 TL azaldığında	65.352.000 (65.352.000)
Doluluk Oranı	%1 arttığında %1 azaldığında	66.979.000 (66.979.000)

## 26. BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞLARINDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'un, KGK'nın 30 Mart 2022 tarihinde mükerres Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2023 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	1.350.000	550.000
Vergi danışmanlık hizmetlerine ilişkin ücretler	-	-
Diğer güvence hizmetlerinin ücretleri	-	-
<b>Toplam</b>	<b>1.350.000</b>	<b>550.000</b>

## 27. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirketin portföyünde yer alan İstanbul ili, Zeytinburnu İlçesi, Maltepe Mahallesi 2945 Ada 68 Parselde gerçekleştirilecek konut projesinin Yapı Ruhsatı 28 Mart 2024 tarihi itibarı ile alınmıştır.

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 28. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	3.261.547.459	5.187.918.460
Gayrimenkuller gayrimenkule dayalı projeler gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	32.392.215.949	26.436.924.417
İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	343.008.033	725.280.103
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		2.563.906.212	2.224.452.907
<b>Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md.31</b>	<b>38.560.677.653</b>	<b>34.574.575.887</b>
Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	1.990.862.374	2.550.684.989
Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	35.042.177.092	30.440.063.862
Diğer kaynaklar		1.527.638.187	1.583.827.036
<b>Toplam kaynaklar (Yükümlülük Toplamı)</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)</b>	<b>38.560.677.653</b>	<b>34.574.575.887</b>

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 28. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	570.923.400	401.252.653
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	682.585.092	773.416.365
B1. Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B2. Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-
C1. Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	1.564.273.029
J. Gayrimenkul krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	343.008.033	723.798.723
K. Üzerinde proje geliştirilecek, Mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 31	418.562.100	688.307.943
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-
	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(f)	554.413.200	486.382.519

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 Ocak - 31 Aralık 2023 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

### 28. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları düzenlene	Tebliğdeki ilgili düzenleme	31 Aralık		Asgari / Azami Oran
		2023	2022	
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / (e)	%0	%0	%10 en fazla
2. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar Dayalı	Md. 24 / (a), (b)	%84	%76	%51 en az
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24 / (b)	%9	%17	%49 en fazla
4. Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler Sermaye Piyasası	Md. 24 / (d)	%2	%2	%49 en fazla
5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24 / (c)	%0	%5	%20 en fazla
6. İşletmeciler Şirkete İştirak	Md. 28 / 1(a)	%1	%2	%10 en fazla
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	%7	%11	%500 en fazla
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24 / (b)	%1	%1	%10 en fazla
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22 / (1)	%1	%1	%10 en fazla

Seri: VI, No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde değişiklik yapan Seri: VI, No:29 sayılı Tebliğ'in 28 Temmuz 2011 tarihinde yürürlüğe girmesiyle birlikte

30 Eylül 2011 tarihli bireysel finansal tablolarından itibaren geçerli olmak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından portföy tablosu hazırlanması uygulanması son verilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Kararı'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 bireysel finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, SPK'nın Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu ek dipnottaki bilgiler konsolide olmayan veriler olup, konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

## İLERİYE YÖNELİK BİLDİRİMLER

Bu faaliyet raporunda yer alan bazı cümleler "ileriye yönelik bildirimler" olarak değerlendirilebilir. İleriye yönelik bildirimlerimiz, genel olarak "bekliyor", "tahmin ediyor", "inanıyor", "potansiyel", "planlıyor", "hedefliyor", "olabilir", "olacak" gibi ifadeler veya gelecekteki olayların belirsizliğini ifade eden kelimeler içerebilir. İleriye yönelik bildirimler, bizim mevcut beklentilerimiz, tahminlerimiz ve varsayımlarımızı temel almakta olup bazı risk ve belirsizliklere maruzdur. Özak GYO, ileriye yönelik bildirimlerine yansıtılan beklentilerin şu anda makul olduğuna inanmakla birlikte, gerçekleşen sonuçlar tahmin edilen veya varsayılandan ciddi biçimde farklılık arz edebilir. Bundan dolayı Özak GYO'nun, ileriye yönelik bildirimlerini güncelleme ya da revize etme görevi bulunmamaktadır.

## İLETİŞİM BİLGİLERİ

---

### Özak GYO Merkez

Adres: Kazlıçeşme Mahallesi  
Kennedy Caddesi No: 52C/5 34020  
Büyükyalı, Zeytinburnu/İstanbul  
Telefon: +90 212 486 36 50  
Faks: +90 212 486 02 51  
E-posta: info@ozakgyo.com  
Web: www.ozakgyo.com

### Büyükyalı Satış Ofisi

Adres: Kazlıçeşme Mahallesi Kennedy  
Caddesi 34020 Zeytinburnu/İstanbul  
Telefon: +90 212 557 73 73  
E-posta: info@buyukyali.com  
Web: www.buyukyali.com

### Ela Excellence Resort Hotel

Adres: İskele Mevkii, Belek/Antalya  
Telefon: +90 242 710 22 00  
Faks: +90 242 715 27 75  
Call Center: +90 444 1 352  
E-posta: 4441352@elaesort.com  
Web: www.elaesort.com

### Özak Göktürk Satış Ofisi

Adres: Göktürk Merkez Mah. İstanbul  
Cad. No: 30/32P Göktürk/İstanbul  
Telefon: +90 212 633 53 53  
Call Center: +90 444 1 352  
E-posta: info@ozakgokturk.com  
Web: www.ozakgokturk.com



# ÔZAKGYO

2023 Faaliyet Raporu