



ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2021-30.06.2021

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

12 Ağustos 2021



ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet konsolide finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 12 Ağustos 2021 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem özet konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "*Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi*"ne uygun olarak yürütülmüştür. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı konsolide finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

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

Salim Alyanak, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 12 Ağustos 2021

İçindekiler

1. Genel Bilgiler.....	2
a. Raporun Dönemi	2
b. Kısaca ÖZAK GYO	2
c. Vizyonumuz & Misyonumuz.....	3
d. İlkelerimiz	3
e. Sermaye Yapısı ve İmtiyazlı Paylar	3
f. Yönetim Kurulu.....	4
g. Komiteler	4
h. Kar Dağıtım Politikası.....	5
i. Bağlı Ortaklıklar & İş Ortaklıkları	5
2. Faaliyet Dönemine İlişkin Gelişmeler.....	6
a. Öne Çıkan Gelişmeler	6
b. Risklere İlişkin Değerlendirmeler.....	7
c. Hisse Performansı.....	7
d. Değerleme Raporları Özeti	8
3. Gayrimenkul Sektörü	9
4. Projelerimiz.....	12
a. Tamamlanan Projeler	12
b. Devam Eden Projeler.....	16
c. Gelecek Projeler	18
5. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü	20
6. Rapor Tarihinden Sonraki Gelişmeler.....	21
7. Finansal Tablo ve Dipnotlar.....	21

1. Genel Bilgiler

a. Raporun Dönemi

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Özak GYO, Şirket) 01.01.2021-30.06.2021 faaliyet dönemine ilişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın 28.08.2012 tarih ve 28395 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik"i ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13.06.2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ve 03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Kurumsal Yönetim Tebliği" uyarınca hazırlanmıştır.

b. Kısaca ÖZAK GYO

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Özak GYO,Şirket) 03.06.2009 tarihinde Özak Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. ünvanlı şirketin, tüm aktif ve pasifleriyle gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesiyle kurulmuştur. Özak GYO, gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapan bir portföy yönetim şirketidir.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek üzere kurulmuş olup; Şirketin faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve portföy yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

Şirket, gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilir, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilir ve ilgili Tebliğin izin verdiği diğer faaliyetlerde bulunabilir.

Özak GYO, gerçekleştirdiği yatırımlar başta olmak üzere tüm faaliyetlerinde, yatırımcılarına en uygun risk-getiri dengesini sağlamak hedefine odaklıdır. Yeni yatırım projelerini, nitelikli portföyünden sağladığı sürdürülebilir kira gelirleriyle ve güçlü finansal yapısıyla hayata geçirme odaklı çalışan Özak GYO, sektörde en kısa sürede lider konuma gelmeyi ve sürdürülebilir büyümeyi hedeflemektedir.

ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Şirket Künyesi	
Kuruluş Tarihi	01.02.2008
GYO Dönüşüm Tarihi	03.06.2009
Çıkarılmış Sermayesi	364.000.000 TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı	1.000.000.000 TL
Halka Arz Tarihi ve Halka Arz Fiyatı	15.02.2012 / 2,50 TL (Düzeltilmiş fiyat : 1,08 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 Mahallesi Kennedy Caddesi No: 52 C / 5 Zeytinburnu - İSTANBUL
Web Sitesi	www.ozakgyo.com
E-Posta Adresi	yatirimci.iliskileri@ozakgyo.com

c. Vizyonumuz & Misyonumuz

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

Misyonumuz: Farklı alanlarda, ihtiyacı doğru tespit eden, gayrimenkul projelerini baştan sona tasarlayan ve işleten öncü, özgün ve doğru modeller kurup geliştirerek 'ÖZAK PROJESİ' algısı oluşturmak.

d. İlkelerimiz

"Yaşama Değer Katan Projeleri" desteklemek

Bir gayrimenkul projesinin ÖZAK GYO tarafından desteklenmesinin başlıca şartı; modern kent mimarisine ve insanların yaşam biçimlerine değer katıyor olmasıdır.

Tüm muhataplarıyla "şeffaf ve açık bir ilişki" kurmak

ÖZAK GYO, ister yatırımcı, ister proje uygulayıcısı, ister kurum içi çalışanlar olsun, tüm muhataplarıyla karşılıklı güvenin eksiksiz biçimde sağlanabilmesi için her aşamada tam bir açıklık politikası izlemektedir.

e. Sermaye Yapısı ve İmtiyazlı Paylar

Kayıtlı Sermaye Tavanı

Sermaye Piyasası Kurulu ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın izinleri doğrultusunda, Şirket kayıtlı sermaye tavanının 300.000.000.-TL'den 1.000.000.000.-TL'ye çıkarılması ve tavan izin süresinin 2018-2022 yıllarını kapsayacak şekilde değiştirilmesine ilişkin olarak Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesinin tadili 17/05/2018 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanmış ve 30/05/2018 tarihinde tescil edilmiştir.

30.06.2021 İtibarıyla Ortaklık Yapısı

Adı Soyadı	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Ahmet AKBALIK	178.585.082	49,06
Ürfi AKBALIK	94.527.039	25,97
Geri Alınan Paylar	2.185.057	0,60
Diğer	88.702.822	24,37
Toplam (*)	364.000.000	100,00

(*) Şirket sermayesinin %25'ine tekabül eden 91.000.000 adet pay halka açık statüde olup, borsada işlem görmektedir.

İmtiyazlı Paylar:

Şirketin sermayesi her biri 1 TL nominal değerli 364.000.000 adet paydan oluşmakta olup; paylar A ve B grubu olarak ikiye ayrılmıştır. A grubu paylar nama yazılı olup, Esas Sözleşme'nin 8.maddesi uyarınca yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazına sahiptir. Sermayenin 2.318.471 TL'lik kısmı nama yazılı A grubu imtiyazlı paylardan oluşmaktadır. Kalan 361.681.529 TL'lik B grubu paylar ise hamiline yazılıdır.

Yönetim Kurulu üyelerinin dört adedi A Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla göstereceği adaylar arasından, diğer üyeler ise Sermaye Piyasası mevzuatının öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulmak kaydıyla B Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Genel Kurul tarafından seçilir. Esas Sözleşme'nin 9.maddesi gereğince Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz.

f. Yönetim Kurulu

Yönetim Kurulu Üyeleri Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı çerçevesinde Şirket Esas Sözleşmesi'nin 19. maddesinde belirtilen yetkileri haizdir.

Şirketimizin Yönetim Kurulu 7 üyeden oluşmakta olup, üyeler 08/06/2021 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda aşağıdaki sürelerle görev yapmak üzere seçilmişlerdir.

Adı Soyadı	Görevi	Görev Başlangıç Tarihi	Görev Süresi	Bağımsızlık Durumu
Ahmet AKBALIK	Yönetim Kurulu Başkanı	14/05/2020	3 yıl	
Ürfi AKBALIK	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	14/05/2020	3 yıl	
Prof. Dr. Dursun Ali ALP	Yönetim Kurulu Üyesi	08/06/2021	1 yıl	
Hadiye TAŞKIN	Yönetim Kurulu Üyesi	08/06/2021	1 yıl	
Oğuz SATICI	Yönetim Kurulu Üyesi	08/06/2021	1 yıl	Bağımsız Üye
Prof. Dr. Saim KILIÇ	Yönetim Kurulu Üyesi	08/06/2021	1 yıl	Bağımsız Üye
Melda BAYRAKTAROĞLU	Yönetim Kurulu Üyesi	08/06/2021	1 yıl	Bağımsız Üye

g. Komiteler

Şirketin içinde bulunduğu durum ve gereksinimlere uygun olarak Yönetim Kurulunun 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 etmektedirler. Buna bağlı olarak Denetimden Sorumlu Komite ve Kurumsal Yönetim Komitesi yılda en az 4 kez, Riskin Erken Saptanması Komitesi ise yılda en az 6 kez olmak üzere gerekli olan her durumda toplanmaktadır.

Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komitesi ikişer üyeden; Kurumsal Yönetim Komitesi ise üç üyeden oluşmaktadır. Denetimden Sorumlu Komitenin üyelerinin ikisi de bağımsız yönetim kurulu üyeleridir. Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi başkanları bağımsız yönetim kurulu üyeleri olup, diğer üyeleri bağımsız olmamakla birlikte icracı olmayan yönetim kurulu üyeleridir. Kurumsal Yönetim Komitesi'nde ayrıca SPK Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11.maddesi gereğince yatırımcı ilişkileri yöneticileri de yer almaktadır.

Komitelerin çalışma esasları internet sitemizin (www.ozakgyo.com) Yatırımcı İlişkileri bölümünde yer almaktadır.

➤ Denetimden Sorumlu Komite

Prof. Dr. Saim KILIÇ	Komite Başkanı	(Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Oğuz SATICI	Komite Üyesi	(Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

➤ Kurumsal Yönetim Komitesi

Prof. Dr. Saim KILIÇ	Komite Başkanı	(Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Prof. Dr. Ali ALP	Komite Üyesi	(İcracı olmayan Yönetim Kurulu Üyesi)
Turgay ARBAK	Komite Üyesi	(Finans ve Mali İşler Direktörü - Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi)

➤ Riskin Erken Saptanması Komitesi

Prof. Dr. Saim KILIÇ	Komite Başkanı	(Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Oğuz SATICI	Komite Üyesi	(İcracı olmayan Yönetim Kurulu Üyesi)

h. Kar Dağıtım Politikası

Şirketimizin Kar Dağıtım Politikası, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.01.2014 tarih ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kar Payı Tebliği (II-19.1) doğrultusunda, Yönetim Kurulumuzun 25.04.2014 tarih ve 2014-18 sayılı kararı ile aşağıda yer alan şekilde güncellenerek, 20.05.2014 tarihinde gerçekleştirilen 2013 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda ortaklar tarafından onaylanmıştır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Kâr Dağıtım Politikası :

"Şirketimiz Türk Ticaret Kanunu hükümleri, Sermaye Piyasası Düzenlemeleri, Vergi Düzenlemeleri ve diğer ilgili düzenlemeler ile Esas Sözleşmemizin kâr dağıtımı ile ilgili maddesi çerçevesinde kâr dağıtımını yapmaktadır.

Yönetim Kurulu tarafından, şirketin uzun dönemli büyümesinin gerektireceği yatırım ve sair fon ihtiyaçları, karlılık ve nakit durumu ile ekonomik koşullardaki olağanüstü gelişmelerin getireceği özel durumlar gibi hususlar dikkate alınarak, Sermaye Piyasası Düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde hesaplanan net dağıtılabilir dönem kârının asgari %10'unun nakit ve/veya bedelsiz pay vermek suretiyle dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esastır.

Kâr dağıtımının Genel Kurul toplantısını takiben en geç üç ay içinde yapılması amaçlanmaktadır. Ancak nihai kâr dağıtım tarihine, en geç Genel Kurul toplantısının yapıldığı yılın sonuna kadar olmak kaydıyla, Genel Kurul karar vermektedir.

Genel Kurul veya yetki verilmesi halinde Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Düzenlemelerine uygun olarak kâr payının taksitli dağıtımına karar verebilir.

Şirketimiz, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer yasal mevzuat hükümleri ile Esas Sözleşmemiz ve Genel Kurul Kararı doğrultusunda kar payı avansı dağıtım kararı alabilir ve kar payı avansı dağıtımını yapabilir."

i. Bağlı Ortaklıklar & İş Ortaklıkları

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (Seri: III-48.1, Mad.: 28) uyarınca,

Ortaklıklar sadece;

- İşletmeciler şirketlere,
- Diğer gayrimenkul yatırım ortaklıklarına,
- Yap-işlet-devret projeleri kapsamında kurulan şirketlere,
- Belirli gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere,
- Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin tabi olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az % 75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere,
- Portföylerinde yer alan ve/veya yer alması planlanan gayrimenkul, gayrimenkule dayalı hak veya gayrimenkul projelerine ilişkin altyapı hizmetlerinin; ilgili mevzuatta yer alan yasal zorunluluklar gereği yalnızca bu hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla sınırlı olarak kurulmuş veya kurulacak şirketler tarafından yapılmasının zorunlu olması halinde, bu şirketlere iştirak edebilirler.

Ancak ortaklıklar tarafından işletmeciler şirketlere yapılacak iştirak, ortaklıkların hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları finansal tablolarında yer alan aktif toplamının % 10'undan fazla olamaz.

Şirketimiz Tebliğin bu hükümlerini göz önünde bulundurarak faaliyetini yürütmekte olup, 30.06.2021 tarihi itibarıyla bağlı ortaklıklarımız ve iş ortaklıklarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Ödenmiş/Çıkarılmış Sermayesi	Şirketin Sermayesindeki Payı	Şirketin Sermayesindeki Payı (%)	Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	Turizm Otel İşletmeciliği	9.000.000 TL	8.550.000 TL	95	Bağlı Ortaklık
Büyükaly Otel İşletmeciliği A.Ş.	Turizm Otel İşletmeciliği	50.000 TL	27.500 TL	60	Bağlı Ortaklık
ÖZAK-YENİGÜN-ZİYLAN Adi Ortaklığı(*)	Büyükaly Projesi	--	--	60	İş Ortaklığı

2. Faaliyet Dönemine İlişkin Gelişmeler

a. Öne Çıkan Gelişmeler

Büyükaly Projesi Satışları ve Teslimleri

Emlak Konut GYO'nun "2021 Yılı 2. Çeyrek Satışı Tamamlanmış Bağımsız Üniteler Raporu" konulu özel durum açıklamasında, Şirketimizin ortağı olduğu Özak-Yeniğün-Ziylan Adi Ortaklığı tarafından İstanbul, Kazlıçeşme bölgesinde geliştirilen Büyükaly projesinin satış rakamlarına ilişkin özet bilgi de yer almıştır. Raporda da belirtildiği üzere, Büyükaly projesinde 2021 yılının ilk yarısında 360.320.290 TL (KDV Hariç) değerinde, 83 adet bağımsız bölümün ön satışı ile Emlak Konut GYO projeleri arasında en yüksek üçüncü satış rakamına ulaşılmıştır.

Projede yer alan bağımsız bölümlerin teslimine Eylül 2019 itibarıyla başlanmıştır. 30.06.2021 tarihi itibarıyla ön satışı yapılan toplam 933 konutun 872 adedinin teslimi gerçekleştirilmiş olup; Proje'de satış oranı %60, satış-teslimat oranı ise %93'tür.

Didim Arazisi Üst Hakkı Tesisi

Şirketimizin Aydın İli Didim İlçesi Altinkum Mahallesi'nde yer alan turizm tahsisli gayrimenkulüne ilişkin olarak Hazine ve Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından irtifak hakkı tesis işlemleri tamamlanmış olup, 49 yıllık üst hakkı Özak GYO adına tapu siciline şerh edilmiştir.

İlişkili Taraf İşlemleri Raporu

Yönetim Kurulu tarafından; Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 10. Maddesi gereğince, ilişkili taraflarla 2020 yılında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerin incelenmesi ve 2021 yılında gerçekleştirilecek benzer yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerin uygunluğunun değerlendirilmesi amacıyla 10/03/2021 tarihli rapor hazırlanmıştır.

İlişkili Taraf İşlemleri Raporu Sonuç Bölümü

"Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 3 Ocak 2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "II-17.1" sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği"nin "Yaygın ve Süreklilik Arz Eden İşlemler" başlıklı 10'uncu maddesine istinaden Şirketin ilişkili tarafları ile 2020 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 2021 yılı içerisinde;

-Şirket'in bağlı ortaklığı Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. ile Şirket portföyünde yer alan varlıklardan Ela Quality Resort Hotel'in kiralanmasından kaynaklanan hizmet satışları tutarının,

-Şirket'in ilişkili taraflarından İnt-Er Yapı İnşaat Turizm San. Ve Tic. A.Ş. ile ise, Göktürk'te inşaatı devam eden konut projesi projesinin 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 2021 yılında %10 sınırını aşacağı öngörülmektedir."

Değerleme Şirketleri Seçimi

Yönetim Kurulumuzun 27.01.2021 tarihli kararı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliği'nin 35. Maddesi gereğince;

- 2021 yılı için, Şirket portföyünde yer alan her bir varlık için değerlendirme hizmetinin " Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş."den alınmasına,

- Şirket portföyüne 2021 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için ise değerlendirme hizmetinin " Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş." ve " Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş."den alınmasına, karar verilmiştir.

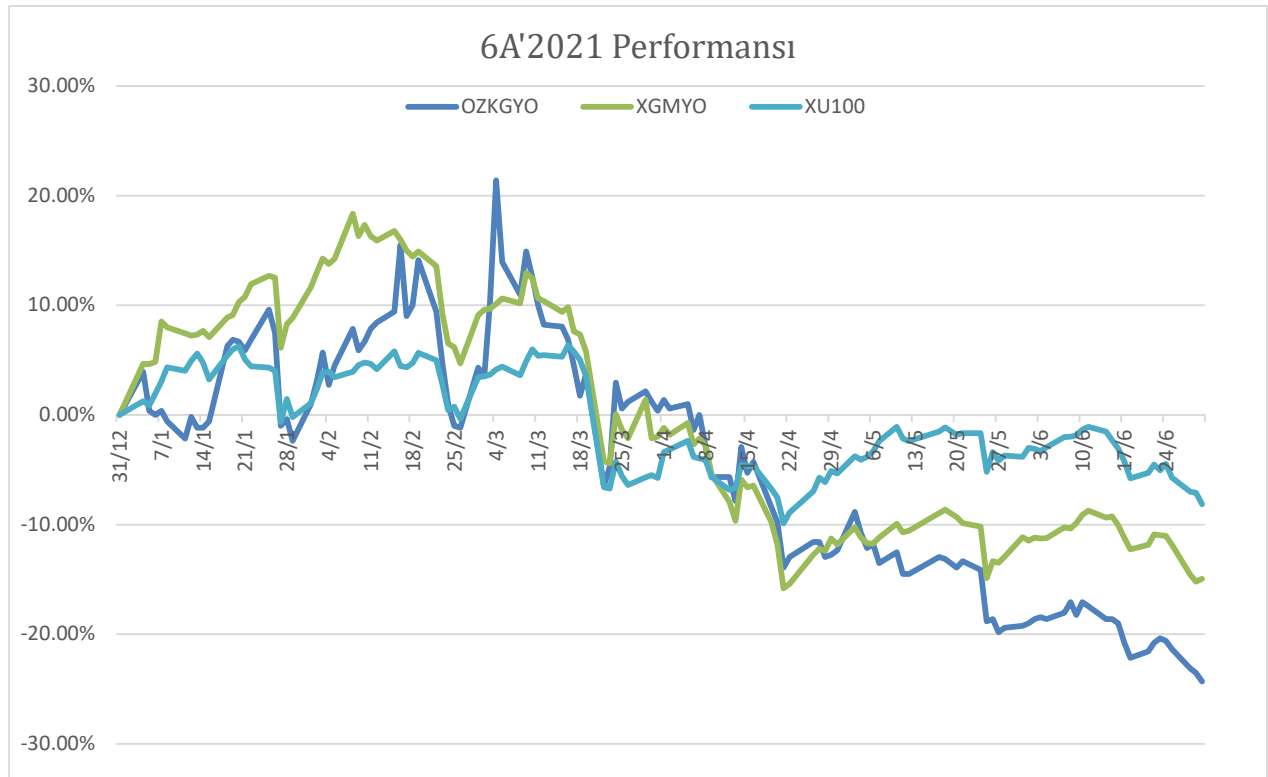
b. Risklere İlişkin Değerlendirmeler

Özak GYO, temelde bir sermaye piyasası kurumu olarak risk yönetimine önem vermekte ve geliştirmek için çalışmalarına devam etmektedir. Şirket, risk yönetimini kurumsal hale getirmek ve etkin risk yönetimi ile sürdürülebilir bir büyüme sağlamak için kurumsal risk yönetimi uygulamak için çalışmalarını sürdürmektedir. Bu çalışmalar ile ilgili olarak 2013 yılında Yönetim Kurulu'na bağlı olarak Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuş ve çalışma esasları belirlenmiştir.

Komitemiz tarafından risk önleme kapsamında Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin tespiti ve erken tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapılmaktadır. Komite her iki ayda bir toplanarak durumu değerlendirir ve varsa tehlikeler ve çareleri hakkında yönetim kurulunu bilgilendirir. Bu kapsamda Şirketin risk yönetim sistemleri en az yılda 1 kez gözden geçirilir. Risk yönetimi gerek Türk Ticaret Kanunu, gerekse kurumsal yönetim ilkelerinin tamamlayıcı unsuru olduğundan kurumsal risk yönetimi ile ilgili çalışmalarımız da yasal düzenleme gereğine göre şekillendirilmektedir.

c. Hisse Performansı

ÖZAK GYO hisseleri 16 Şubat 2012'de Borsa İstanbul'da (BIST) OZKGY koduyla işlem görmeye başlamıştır. Şirketin çıkarılmış sermayesi 364.000.000 TL nominal değerde olup, her bir hisse senedi 1 TL nominal değerli ve 364.000.000 adet hisseyi içermektedir. ÖZAK GYO'nun 30/06/2021 tarihi itibarıyla piyasa değeri 1 milyar 405 milyon TL'dir. Şirket hisseleri 2021 yılının ilk çeyreğinde %24,31 değer kaybetmiştir.



d. Değerleme Raporları Özeti

Gayrimenkul Değerleme Raporları

Gayrimenkul	Açıklama	Raporu Düzenleyen Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi ve Numarası	Ekspertiz Değeri
34 Portall Plaza	İstanbul İli Başakşehir İlçesi'nde Yer Alan 34 Portall Plaza Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	28.12.2020 - 2020/0515	573.800.000 TL
İş İstanbul 34 Plaza	İstanbul İli Bağcılar İlçesi'nde Yer Alan İş İstanbul 34 Plaza Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	28.12.2020 - 2020/0513	281.225.000 TL
Bulvar 216	İstanbul İli Ataşehir İlçesinde Yer Alan Bulvar 216 (Bina) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2020 - 2020/0512	408.924.000 TL
Ela Quality Resort Hotel	Antalya İli Serik İlçesi'nde Yer Alan Ela Quality Resort Hotel Tesis (Daimi ve Müstakil Üst Hakkı) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2020 - 2020/0523	1.286.615.752 TL
Metro Gross Market	İstanbul İli Bayrampaşa İlçesi'nde 524 Ada 1 Parsel Üzerinde Yer Alan Hayat Tepe (9 BB) & Metro Gross Market Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2020 - 2020/0525	255.466.758 TL
Hayat Tepe	İstanbul İli Bayrampaşa İlçesi'nde 524 Ada 1 Parsel Üzerinde Yer Alan Hayat Tepe (9 BB) & Metro Gross Market Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2020 - 2020/0525	9.511.242 TL
Göktürk Arsası 1	İstanbul İli Eyüp İlçesi'nde Yer Alan 201 Ada 1 No.lu Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	24.12.2020 - 2020/0518	121.888.000 TL
Göktürk Arsası 2 (*)	İstanbul İli Eyüp İlçesi'nde Yer Alan 203 Ada 1 No.lu Parsel üzerinde geliştirilecek Göktürk Projesi Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	24.12.2020 - 2020/0517	264.811.650 TL
Göktürk Arsası (KOP) (**)	İstanbul İli Eyüp İlçesi'nde Yer Alan 198 Ada 6 No.lu Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	24.12.2020 - 2020/0519	12.153.000 TL
Göktürk Arsası (19.04.2021 Tarihli Yeni Arsa Alımı)	İstanbul İli Eyüp İlçesi'nde Yer Alan 197 Ada 1 No.lu Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	16.04.2021 - 2021/0120	128.083.200 TL
Balmumcu Arsası	İstanbul İli Beşiktaş İlçesi'nde Yer Alan 5 Adet Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	24.12.2020 - 2020/0516	186.182.700 TL
Mahmutbey Arsası	İstanbul İli Bağcılar İlçesi'nde Yer Alan 4 Adet Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	24.12.2020 - 2020/0514	71.100.800 TL
Didim Arsası – Üst Hakkı	Aydın İli Didim İlçesi Altınkum Mahallesi Tarım ve Köy İşleri Sosyal Tesisleri Mevkii 'nde geliştirilecek Turizm Tesis Alanı (Daimi ve Müstakil Üst Hakkı) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	27.05.2021 - 2021/0159	153.567.000 TL
Demre Arsası - Üst Hakkı (***)	Antalya İli Demre İlçesi Zümrütkaya Mahallesi Uzguru Mevkii'nde geliştirilecek Otel Projesi (Daimi ve Müstakil Üst Hakkı) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	24.12.2020 - 2020/0520	59.740.600 TL
Büyükalyalı Projesi (****)	İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi'nde Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesi Kapsamında Büyükalyalı Projesi Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2020 - 2020/0522	2.194.601.355 TL
Büyükalyalı Özak Genel Müdürlük Binası	İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi'nde Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesi Kapsamında Büyükalyalı Projesi Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2020 - 2020/0526	83.009.000 TL

(*) 264.811.650 TL projenin mevcut durumuna göre pazar değeri olup, projenin tamamlanması durumunda bugünkü pazar değeri 505.692.525 TL tespit edilmiştir.

(**) Kamu Ortaklık Payı

(***)59.740.600 TL üst hakkı pazar değeri olup; Proje'nin tamamlanması durumunda bugünkü toplam pazar değeri 183.088.475 TL, Proje'nin mevcut durumuna göre pazar değeri ise 63.239.269 TL olarak tespit edilmiştir.

(****) 2.194.601.355 TL Projenin tamamlanması durumunda ÖZAK GYO payının bugünkü pazar değerini ifade etmekte olup; Projenin tamamlanması durumunda bugünkü toplam pazar değeri 5.805.823.691 TL, Projenin mevcut durumuna göre pazar değeri ise 3.262.244.000 TL olarak tespit edilmiştir.

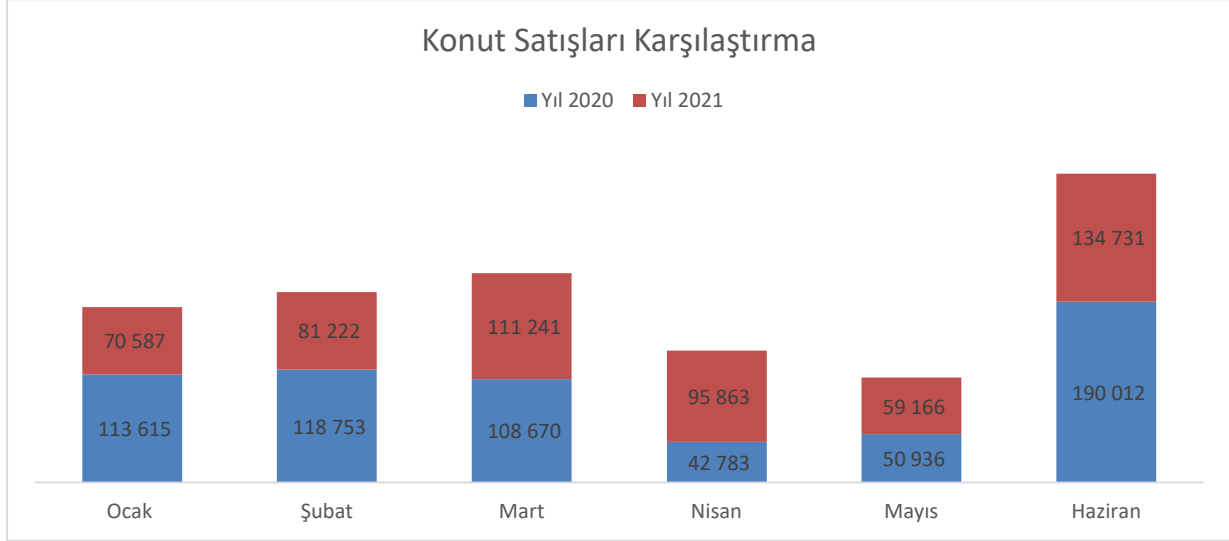
İştirak Değerleme Raporları

İştirak	Faaliyet Konusu	Raporu Düzenleyen Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi	Şirket Değeri	Sermayesi / İştirak Oranı
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	Turizm Otel İşletmeciliği	Yeditepe Bağımsız Denetim A.Ş.	02.03.2020	167.917.391 TL	9.000.000 TL / %95

3. Gayrimenkul Sektörü

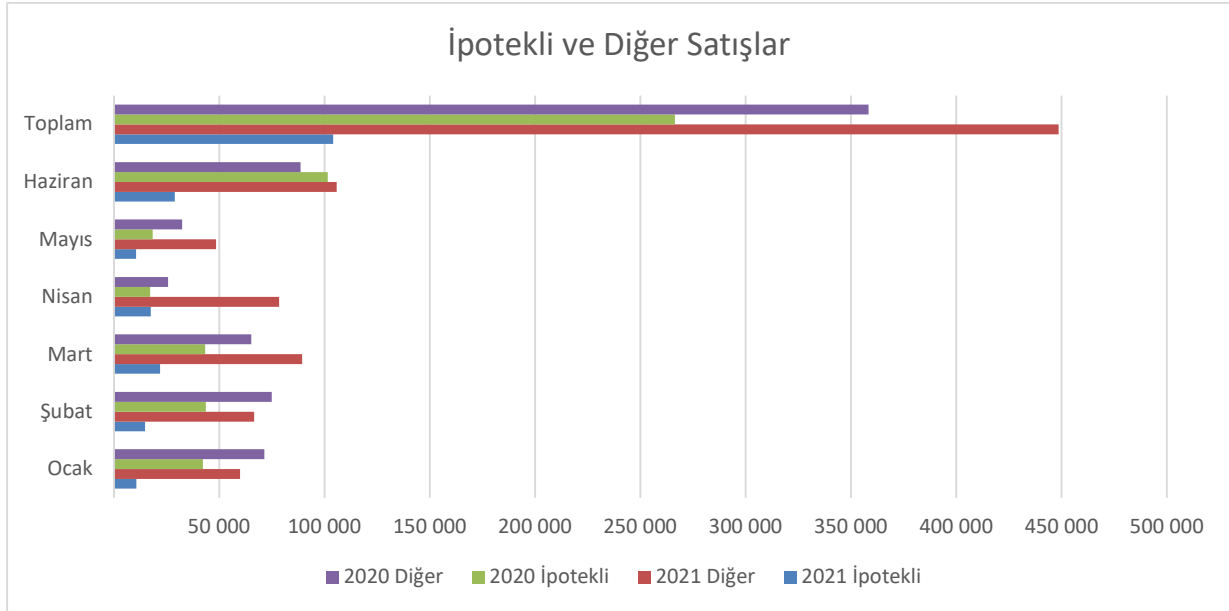
➤ Konut Piyasası

Türkiye genelinde konut satışları 2021 yılının ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %12 oranında azalarak 553 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Haziran ayı özelinde ise 135 bin konut satışı gerçekleşmiştir.

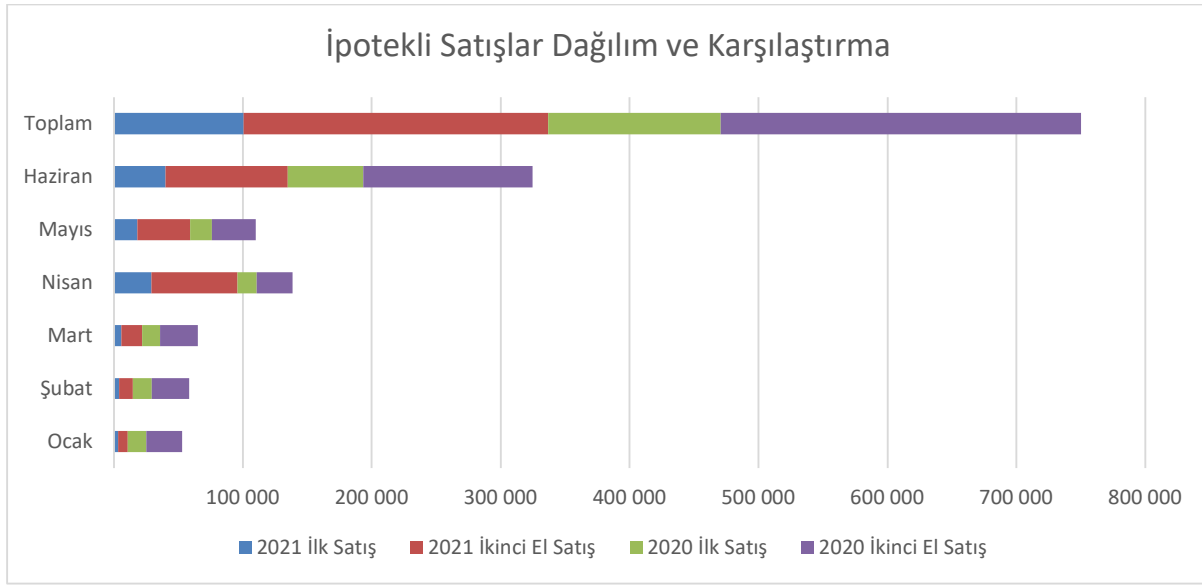


Kaynak: TÜİK

2021 yılı ilk altı ayında toplam konut satışlarının %19'unu ipotekli satışlar oluşturmuştur. Bu oran 2020 yılında %43 olarak gerçekleşmiş olup, düşüşün nedeninin enflasyon ve buna bağlı olarak kredi oranlarında gerçekleşen artış olduğu düşünülmektedir. Oran olarak gözlemlenen düşüş adet olarak da gerçekleşmiş olup rakamlar 2020 yılı ilk altı ayında yaklaşık 266 bin, 2021 yılı ilk 6 ayında ise yaklaşık 104 bin adettir.

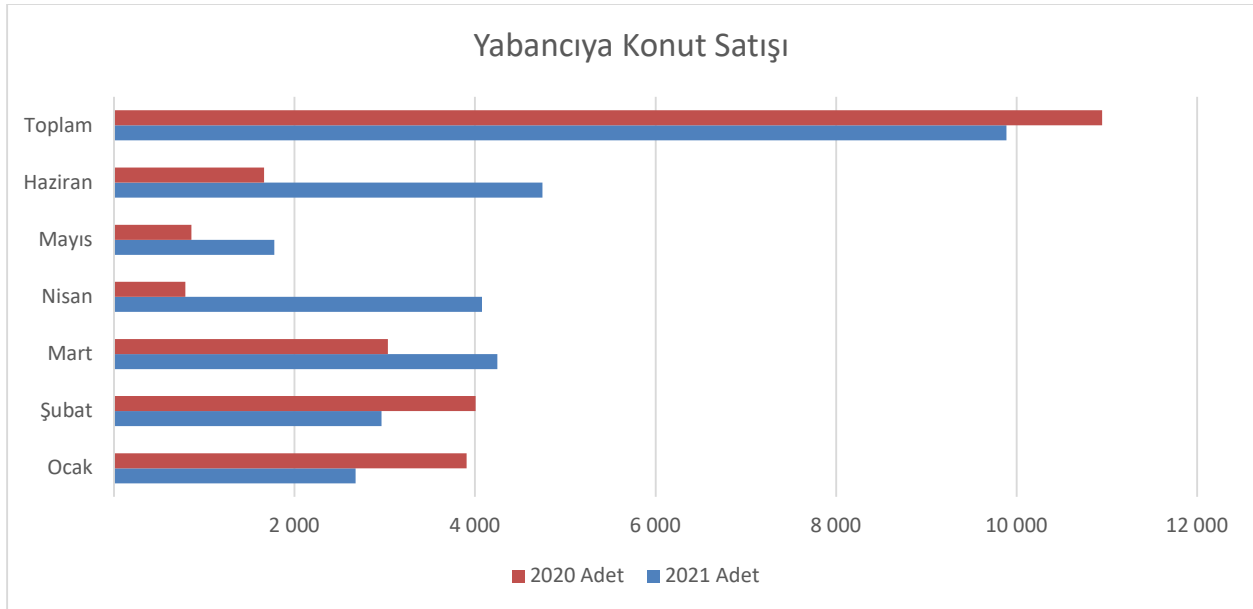


Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK

Özellikle Büyükyalı projesinde de önemli bir girdi kanalı olarak yabancıya konut satışı, aynı dönemin bir önceki yılına göre %185 oranında artış göstermiştir.



Kaynak: TÜİK

➤ AVM Piyasası

AYD tarafından oluşturulan AVM Perakende Ciro Endeksi'nin Haziran ayı sonuçlarına göre ciro endeksi, Haziran 2021 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde %101,3 oranında azalarak 457 puana yükseldi.

Öte yandan alınan ve alınacak tedbirler ile birlikte yaygın aşılama da yapılabilirse AVM'lerdeki ziyaretçi sayılarının arttığı gözlenmektedir.

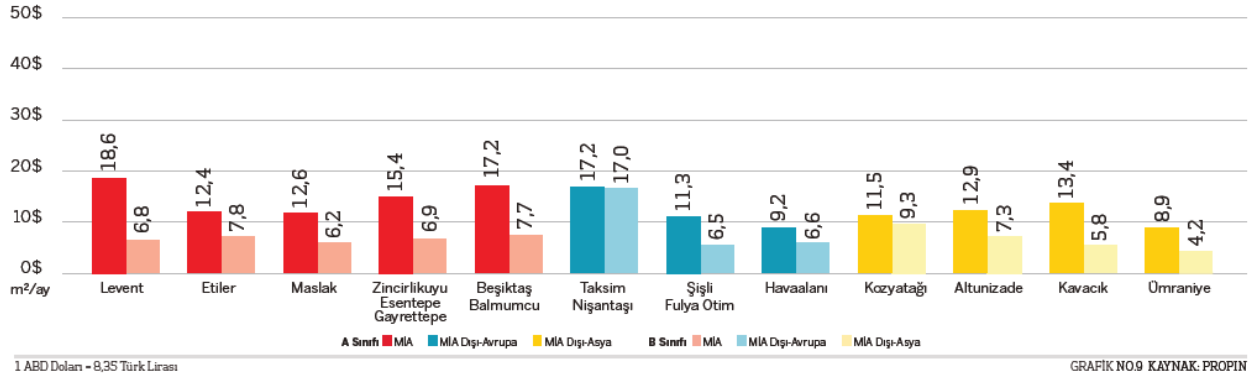
➤ Ofis Piyasası

Birçok ulusal ve uluslararası şirkete ev sahipliği yapan İstanbul, ayrıca Ortadoğu ve Kuzey Afrika Bölgesi ile Bağımsız Devletler Topluluğu'nda faaliyet gösteren pek çok şirketin bölgesel operasyon merkezi konumundadır. Bu sebeple İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş ve en hareketli ofis pazarı olma özelliğini korumaktadır. Kiracılar için çoğunlukla gelir ve çalışan başına kira gideri, toplu taşımaya ulaşım gibi parametreler önemlidir.

Propin firması tarafından yayımlanan "İstanbul Ofis Pazarı Genel Bakış" çalışmasına göre 2021 ikinci çeyrek dönemi arz açısından durağan bir seyir izledi. Covid-19 kaynaklı belirsizlik hem kiracıları hem de yatırımcıları karar alma konusunda zorladı. Bu belirsizliğin önümüzdeki dönem ortadan kalkması beklenmektedir.

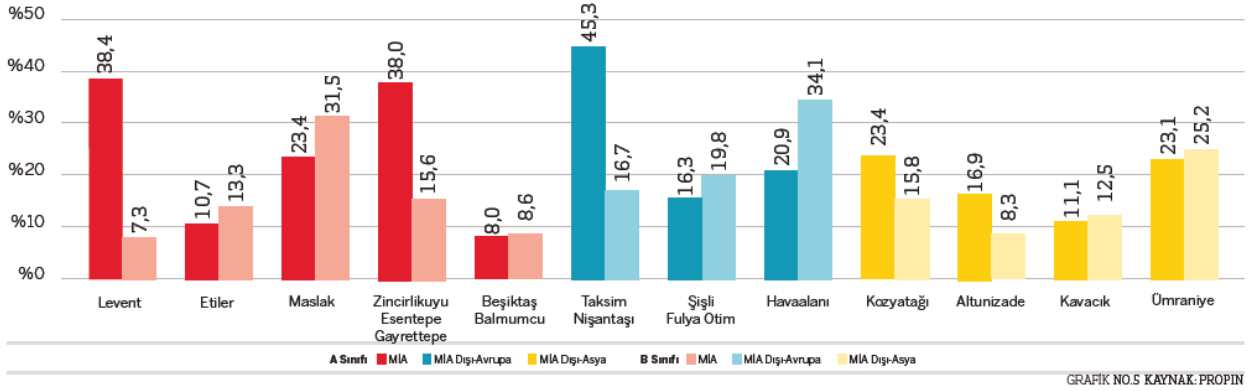
BÖLGELERE GÖRE KİRA ORTALAMALARI

2021 İkinci Çeyrek



BÖLGELERE GÖRE BOŞLUK ORANLARI

2021 İkinci Çeyrek



➤ Turizm piyasası

2019 ve 2020 yıllarında Ela Otel Resort'un da yer aldığı Belek'i ziyaret eden yabancı sayısında pandemi etkileri nedeniyle %69 azalış gerçekleşmiş olup yerli ziyaretçide ise bu oran %47 olarak gerçekleşmiştir. Tedbir ve aşılama ile birlikte rakamların 2021 ikinci çeyreğinde canlılık yaşayan turizm sektörü, özellikle üçüncü çeyrekte sonra sıçrama yapması beklenmektedir.

BELEK Bölgesi Toplam Konuk Sayısı				
	2019	2020	Δ	
Genel Toplam	1.662.203	607.118	0	0%
Yerli Ziyaretçi	395.574	209.108	-186.466	-47%
Yabancı Ziyaretçi	1.266.629	398.010	-868.619	-69%
Almanya	207.319	40.120	-167.199	-81%
Rusya	405.157	181.681	-223.476	-55%
Diğer	654.153	176.209	-477.944	-73%

Kaynak: BETUYAP

Sektördeki Yerimiz

Sağlam finansal yapısı, portföy çeşitliliği ve sürdürülebilir büyüme stratejisi ile konjonktürel değişimlere karşı kendini koruyabilen Özak GYO, düzenli yüksek getiri ve doluluk oranına sahip öncü yatırımlarıyla, sektördeki başarı grafiğini artırmaya devam ederek 30.06.2021 itibarıyla 5,8 milyar TL'lik aktif büyüklüğüne ulaşmıştır.

Hâlihazırda devam eden Büyükyalı, sonrası Göktürk projelerinin adım adım hayata geçirilmesiyle Özak GYO, yüksek yatırım kapasitesini ve fırsatları değerlendirme iradesini ortaya koyarak sektördeki öncü rolünü ve saygınlığını pekiştirecektir.

4. Projelerimiz

a. Tamamlanan Projeler

34 Portal Plaza, İstanbul

Her biri kendi alanında ihtisaslaşmış güçlü bir ekip tarafından tasarlanan proje, doğa dostu özelliklerinin yanında bina teknolojisi ile modern iş yaşamında şirketlere verim katan uygulamalar sunmaktadır.

Proje ÖZAK GYO tarafından geliştirilmiş ve İnter Yapı tarafından inşa edilmiştir. Dikkatle yapılan zemin etütleri sonucunda bina, büyük bir kaya bloğunun oyulmasıyla inşa edilmiştir. Kot farkının getirdiği avantajlar sonucunda her katta tır dolaşımı yapılabilmekte ve her kata bağımsız giriş çıkış yapılabilmektedir.

34 Portall Plaza, hidrofonic sistemle yağmur sularının direnajını sağlama ve yenilenebilir enerji alt yapısına sahip olma gibi ayrıcalıklara sahip bir projedir. İçindeki atık yağ toplama alanı, üretim tesisleri arıtma sistemi, elektrik enerjisi kullanımını gün ışığına ve çalışan yoğunluğuna göre ayarlayan özel aydınlatma sistemi ile bu bina, yarının akıllı binalarına güçlü bir örnek teşkil etmektedir.

Bina teknolojisinin sağladığı konfor sayesinde çağdaş iş yaşamının entegre üretim ve lojistik ihtiyaçlarını tek bir noktadan yönetmek isteyen şirketlere büyük olanaklar sağlamaktadır. Bunun yanı sıra E-5 ve TEM otoyollarına yakınlığı nedeniyle avantajlı bir konuma sahiptir. 2010 yılı Haziran ayında inşaatı tamamlanan 85.711 m² kiralanabilir alana sahip 34 Portal Plaza'da doluluk oranı %88'dir.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Endüstriyel Ofis Binası
Konum	İstanbul, İkitelli
Ekspertiz Değeri	573,8 mn TL
6A'21 Kira Geliri	14,6 mn TL
Doluluk Oranı	88%
Portföye Girişi	2010
Arsa Alanı	25.371 m ²
Kiralabilir Alan	85.711 m ²
Önemli Kiracılar	Aras Kargo, Coats Türkiye, Özak Tekstil & Asır Grup

İş İstanbul 34, İstanbul

İş İstanbul 34, tasarımında en yüksek uluslararası standartların uygulandığı, A sınıfı ofis özellikleriyle dikkat çekmekte, çalışanların yaşam tarzına değer katan çevre tasarımı ile de benzerlerinden ayrılmaktadır.

Güneşli-Basın Ekspres Bölgesinde birçok ulusal ve uluslararası markanın ofisleri ve konut alanlarının bulunduğu merkezde yer alan İş İstanbul 34, İnter Yapı tarafından inşa edilmiş bir Özak GYO projesidir. 6.586m² arsa üzerine kurulu, 21.991 m² kiralabilir alana sahip İş İstanbul 34, çağdaş iş yaşamının tüm beklentilerini fazlasıyla karşılayacak detaylara sahiptir. Modüler mimarisi sebebiyle farklı metrekarelerde ofis ve VIP Ofis seçenekleri sunabilen projenin doluluk oranı %63'tür.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Ofis & Ticari
Konum	İstanbul, Güneşli
Ekspertiz Değeri	281,2 mn TL
6A'21 Kira Geliri	5,1 mn TL
Doluluk Oranı	%63
Portföye Girişi	2010
Arsa Alanı	6.586 m ²
Kiralabilir Alan	21.991 m ²
Önemli Kiracılar	SGS Supervise, Odeabank

Ela Quality Resort Hotel, Antalya

Özak GYO'nun bol ödüllü oteli Ela Quality Resort, 583 odasının yanı sıra Kongre Merkezi, Avrupa SPA Birliği onaylı SPA & Wellness Merkezi ve dünya mutfaklarından seçenekler sunan restoranları ile seçkin misafirlere ev sahipliği yapmaktadır.

Antalya Belek İskele Mevkii'nde yer alan Ela Quality Resort, altı katında 583 oda ve 1.200 yatakla hizmet vermektedir. Ela Quality Resort, sekiz ayrı toplantı salonundan oluşan Kongre Merkezi, Avrupa SPA Birliği tarafından onaylanmış SPA & Wellness Merkezi, zengin içerikli restoranları ve çok özel rekreatif alanları ile ülkemiz mimarisini küresel çapta temsil etmektedir.

Proje Detayları	
Sahiplik	Özak GYO
Proje Tipi	Turizm
Konum	Antalya, Belek
Otel Kapasitesi	1.200 yatak / 583 oda
Ekspertiz Değeri	1.286,6 mn TL
6A'21 Kira Geliri (*)	35,9 mn TL
Otel Ort. Doluluk Oranı (2020)	50%
Portföye Girişi (**)	2015
Arsa Alanı	90.150 m ²

(*) Otel'in kiralaması 01.01.2020 tarihinden itibaren İşletme Modeli çerçevesinde gerçekleştirilmekte olup, buna göre; Otel'in ciro tutarı üzerinden %5 ve GOP (Brüt faaliyet karı) tutarı üzerinden %1,2 oranında işletme payı hesaplanacak, toplam GOP tutarından işletme payı indirildikten sonra kalan bakiye ise Şirketimize gelir payı olarak verilecektir.

(**) Otel 2007 yılında %100 bağlı ortaklığımız olan Aktay Turizm A.Ş. aktifine girmiş olup, 2015 yılında ÖZAK GYO-Aktay Turizm birleşmesi sonrasında doğrudan Şirketimizin portföyünde yer almaya başlamıştır.

Bayrampaşa Metro Gross Market, İstanbul

Metro Toptancı Market ile 30 yıllık kira sözleşmesi bulunmaktadır.

2011 yılında faaliyete geçirilen ve toplam 8,470 m² market alanına sahip perakende projesinde, Türkiye'de 1990 yılından bu yana faaliyet gösteren ve 21 ilde 37 mağaza ile hizmet veren Metro Toptancı Market ile 30 yıllık kira sözleşmesi imzalanmıştır. Projenin yakın çevresinde Forum İstanbul AVM ve Yorum Evleri, doğusunda İstanbul otogarı, CarrefourSA Hipermarket, Bauhaus Yapı Marketi, güneybatısında Ferhat Paşa Çiftliği yer almaktadır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Perakende
Konum	İstanbul, Bayrampaşa
Ekspertiz Değeri	255,5 mn TL
6A'21 Kira Geliri	5,0 mn TL
Doluluk Oranı	100%
Portföye Girişi	2012
Arsa Alanı	15.130 m ²
Kiralanabilir Alan	19.280 m ²
Önemli Kiracılar	Metro Gross Market

Bulvar 216, İstanbul

“Hayatı çok sevme yeri” sloganı ile geliştirilen Bulvar 216, konumlandığı 5.873 m² alanda, modern ofisleri ve cadde konseptini sıra dışı bir bakış açısıyla ele alan rakipsiz tasarımı ile dünyanın seçkin markalarını ağırlamaktadır.

Yeşili seven mimarisıyla Bulvar 216 projesi, İstanbul’da Batı ve Doğu Ataşehir’in tam ortasındaki konumuyla, şehrin yeni finans merkezine keyif ve ferahlık katmaktadır. 2014 yılı Ekim ayında tamamlanan projenin 2021 ilk yarısı itibarıyla otopark alanları dahil doluluk oranı %79’dur. Projenin dört katı, OPET Petrolcülük A.Ş.’ye Temmuz 2014’te 53.100.000 ABD dolarına satılmıştır.

Proje dahilinde 90 ila 2000 metrekarelik özel işletmeler, üst kısımlarda 100 m² den başlayan ve 2000 m² ye kadar seçenekleri bulunan alternatif ofis katları, 600 araçlık otopark, 24 saat güvenlik, her cepheden araç girişi ve ofislere özel teraslar yer almaktadır. Bulvar 216, mimari planları ve sosyal yaşam standartlarıyla sahiplerine zengin bir hayat sunmaktadır. Proje, merkezi konumuyla Ataşehir’in en uğrak noktalarından biri olup, her türlü ihtiyacı karşılayan yeni bir alışveriş tarzı yaratmaktadır. Ayrıca, alışveriş alanlarında ziyaretçilerinin konforunu artırmaya yönelik tüm ayrıntıları düşünen mimari yapısı, zamanın verimli şekilde kullanıldığı bir ortam oluşturmaktadır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Ofis & Perakende
Konum	İstanbul, Ataşehir
Ekspertiz Değeri (Perakende)	408,9 mnTL
6A’21 Kira Geliri	2, 8 mn TL
Doluluk Oranı	79%
Portföye Girişi	2014
Arsa Alanı	5.873 m ²
Kiralabilir Alan	23.746 m ² (11.895 Perakende, 11.851 Otopark alanı)
Başlıca Kiracılar	Hunger, Starbucks, D&R, Virginia Angus, If Performance Hall, Cinemo, Happy Moon’s...

Büyükyalı Özak Ofis Binası Projesi, İstanbul

2020 yılında tamamlanması planlanan Özak Ofis Bina Projesi, Büyükyalı Projesi’nden C Blok ve T2 Bloкта yer alan 10 adet bağımsız bölümün, ofis binası olarak kullanmak üzere Özak GYO tarafından satın alınmasıyla başlamıştır.

Özak GYO, Büyükyalı Projesi’nden C Blok ve T2 Bloкта yer alan 10 adet bağımsız bölümü, ofis binası olarak kullanmak üzere, satın almıştır. Özak GYO Genel Merkezi olarak kullanılmakta olan C Blok’un ofis dekorasyon işleri ÖYZ Adi Ortaklığı tarafından yapılmıştır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO (%100)
Proje Tipi	Ofis
Konum	İstanbul, Zeytinburnu
Proje Başlangıç Tarihi	2019
Proje Tamamlanma Tarihi	2020
Ekspertiz Değeri	83.0 milyon TL
Kiralabilir Alan	5.848 m ²

Hayat Tepe & Hayat Tepe Suites, İstanbul

Hayat Tepe projesi, Adalar ve Tarihi Yarımada'yı gören, şehir merkezindeki lokasyonu ile yatırımcıların dikkatini çekerek kısa zamanda büyük ilgi görmüştür.

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. Projenin bu merkezi konumu, şehir insanının alışverişten kültür ve eğlence etkinliklerine, tüm ihtiyaçlarını kolayca karşılamasına olanak sağlamaktadır. Özak GYO'nun farklı ihtiyaçları öngörerek geliştirdiği, 24 katlı 3 bloktaki 546 bağımsız bölümden oluşan Hayat Tepe ve 66 daire ve 2 dükkân olmak üzere toplam 68 bağımsız bölümden oluşan Hayat Tepe Suites'de yer alan toplamda 614 bağımsız bölümün 608'i teslim edilmiş olup, teslimat oranı %99 olarak gerçekleşmiştir. 30.06.2021 tarihi itibarıyla portföyümüzde 5 konut ve 1 dükkân mevcuttur.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO(100%)
Proje Tipi	Konut ve Rezidans
Konum	İstanbul, Bayrampaşa
Proje Tamamlanma Tarihi	2015
Arsa Alanı	16.698 m ²
Satılabilir Alan	1.059 m ²
Satış Oranı (30.06.2021 itibarıyla)	%99
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	612 daire + 2 dükkân

b. Devam Eden Projeler

Büyükyalı Projesi, İstanbul

Emlak Konut GYO'nun %37 payının olduğu arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı şeklinde tasarlanan ve konut, rezidans, ofis, otel ve ticari ünitelerden oluşan karma projede 2020 yılı 2. Çeyreğinde yaşam başlamıştır. Projenin mimarlığını, 200'den fazla uluslararası ödülün sahibi İngiliz mimarlık şirketi Chapman Taylor üstlenmiştir.

Zeytinburnu Kazlıçeşme sahilinde Konut, Rezidans, Ofis, Otel ve Ticari Ünite Karma Projesi olarak 111.263 m²'lik arsa alanı üzerine yapılması planlanan projede, rapor tarihi itibarıyla ÖZAK GYO %60, Ziylan Gayrimenkul %32 ve Yenigün İnşaat %8 paya sahiptir. Emlak GYO ile gelir paylaşım modeli şeklinde kurulan yapıda Emlak GYO'nun gelirden alacağı pay %37'dir.

Marmara Denizi kıyısında, kesintisiz Adalar ve Kadıköy manzarasının bulunduğu, Bakırköy-Zeytinburnu sahil hattında, tarihi yarımada kıyısında konumlanan proje, geliştirme aşamasındadır. Avrupa ile Anadolu yakalarını bağlayacak Yenikapı-Göztepe lastik tekerlekli araç tüneli'nin başlangıç noktası ve yapımı devam eden Marmaray Zeytinburnu İstasyonu ile direkt bağlantıya sahip olması sebebiyle ulaşım açısından oldukça avantajlı bir konumda bulunan projenin ofis, rezidans, otel ve ticari alanları barındıran bir cazibe merkezi olması planlanmaktadır.

Şirketimizin ortağı olduğu Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı tarafından geliştirilen projede 2016 yılı içerisinde alınan inşaat ruhsatının ardından çalışmalara başlanmış ve Eylül 2016 ayında projenin lansmanı gerçekleştirilmiştir. Yılsonuna doğru görülmeye çıkan örnek daireler, yatırımcıların ve ziyaretçilerin büyük beğenisini kazanmıştır.

Emlak Konut GYO'nun "2021 Yılı 2. Çeyrek Satış Raporu" konulu özel durum açıklamasında, şirketimizin ortağı olduğu Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı tarafından İstanbul, Kazlıçeşme bölgesinde geliştirilen Büyükyalı projesinin satış rakamlarına ilişkin özet bilgi de yer almıştır. Raporda da belirtildiği üzere, Büyükyalı projesinde 2021 yılının ilk yarısında 360.320.290 TL (KDV Hariç) değerinde, 83 adet bağımsız bölümün ön satışı ile Emlak Konut GYO projeleri arasında en yüksek üçüncü satış rakamına ulaşılmıştır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO (%60)
	Ziylan Gayrimenkul (%32)
	Yeniğün İnşaat (%8)
Proje Tipi	Karma
Konum	İstanbul, Zeytinburnu
Proje Başlangıç Tarihi	2016
Proje Tamamlanma Tarihi	İnşaat 2021/2.Çeyrek, Satış 2023
Arsa Alanı	111.200 m ²
Kiralabilir/Satılabilir Alan	316.750 m ²
Satış Oranı	%60
Satış-Teslimat Oranı	%93

Göktürk Projesi, İstanbul

Şehir yaşamını kolaylaştıran en önemli etken olan ulaşım avantajına sahip Göktürk Projesi, şehrin en değerli bölgelerinden biri olan Göktürk arsalarında geliştirilmesi planlanan bir konut projesi olarak ortaya çıkmıştır.

Özak GYO, İstanbul Havaalanı ve TEM otoyoluna yakınlığı ile şehrin en değerli bölgelerinden birinde yer alan Göktürk arsalarında konut projesi geliştirmeyi planlamaktadır. İstanbul Havaalanı'na 15 km, TEM otoyoluna 12 km mesafede olan arsalar, şehir yaşamını kolaylaştıran en önemli etken olan ulaşım avantajıyla öne çıkmaktadır.

Şirket, 2014 yılında portföyüne dâhil ettiği ilk parselden sonra, arsayı genişletmek amacıyla, 2017 yılının ilk çeyreğinde 2. parseli de portföyüne eklemiştir. Bu arsanın tapusunun Mart 2017'de Milli Emlak'tan devir alınması ve sonrasında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. madde uygulamaları ile birlikte Göktürk'teki 3 parselden oluşan arsa alanı 41.316 m²'ye olarak güncellenmiştir.

Son olarak 19.04.2021 tarihli Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda Göktürk'te 4. Parselin alınması kararlaştırılmıştır. Karara istinaden 20.04.2021 tarihli KAP açıklamamızda da belirtildiği üzere 10.673,60 m² büyüklüğündeki parselin satın alımı gerçekleşmiş ve Göktürk arsalarının portföyümüzdeki toplam büyüklüğü 51.990 m²'ye ulaşmıştır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Konut Projesi
Konum	İstanbul, Eyüp
Proje Başlangıç Tarihi	1.Etap 2020, 2.Etap 2022
Planlanan Proje Tamamlanma Tarihi	1.Etap 2022/1.Çeyrek, 2.Etap 2023
Toplam Arsa Alanı	41.316 m ² (Birinci ve İkinci Parsel)
Toplam Arsa Ekspertiz Değeri (*)	443,68 mnTL
Portföy Stratejisi	Satış

(*)Yönetim Kurulumuzun 19.04.2021 tarihli kararı neticesinde, İstanbul ili Eyüpsultan ilçesi Göktürk mahallesinde bulunan 10.673,60 m² alana sahip arsanın alımına ait olan 128,08 milyon TL tutarındaki ekspertiz değeri de eklenmiştir.

c. Gelecek Projeler

Balmumcu Arsası, İstanbul

Otel ve rezidanstan oluşması planlanan Balmumcu projesi, kesintisiz Boğaz manzarasının yanı sıra kritik ulaşım noktalarına yakınlığıyla da önem taşımaktadır.

İstanbul Merkezi İş Alanı olarak tanımlanan bölgenin devamında yer alan Balmumcu Arsası, kesintisiz Boğaz manzarasının yanı sıra kritik ulaşım noktalarına yakınlığıyla da önem taşımaktadır. Şehrin en merkezi lokasyonlarından biri olan Balmumcu'da karma kullanımlı planlanan proje, Boğaziçi Köprüsü'ne, E-5 otoyoluna ve sahil yoluna yakınlığı ile yatırımcılarına kazanç sağlayacaktır.

2016 yılında, Özak GYO'nun sermayesine %100 oranında iştirak ettiği, Arstate Turizm Pazarlama ve Tic. A.Ş. bütün aktif ve pasifleriyle birlikte devralınmış, her iki şirketin Özak GYO çatısı altında birleşmesine karar verilmiştir. Birleşmeyle birlikte, Özak GYO'nun 2013 yılında portföyüne kattığı 1 parselin yanısıra, Arstate Turizm'in Balmumcu'da sahibi olduğu 4 parsel de Özak GYO portföyüne eklenmiştir.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Karma Kullanım
Konum	İstanbul, Beşiktaş
Portföye Girişi	2013 (198no.lu parsel), 2016 (150,151,197,199 no.lu parseller)
Arsa Ekspertiz Değeri	189,2 mnTL
Arsa Alanı	8.349 m ²
Mevcut Durum	Geliştirme aşamasında

Mahmutbey Arsası, İstanbul

Özak GYO, ulaşım olanaklarıyla büyük avantaj sunan Mahmutbey arsasında modern çizgisiyle uyumlu, yeni bir iş merkezi projesi geliştirmektedir.

Özak GYO, Mahmutbey arsasında modern çizgisiyle uyumlu, yeni bir iş proje geliştirmektedir. TEM Otoyolu bağlantısına 0,9 km uzaklıkta olmasının yanı sıra mevcut ve planlanan 7 ana ulaşım hattın kesişiminde konumlanan arsanın, yapılacak proje ile birlikte bölgeye değer katması hedeflenmektedir.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Karma Kullanım
Konum	İstanbul, Bağcılar
Portföye Girişi	2010
Arsa Alanı	6.682 m ²
Arsa Ekspertiz Değeri	71,1 mnTL
Portföy Stratejisi	Satış ve kiralama
Mevcut Durum	Geliştirme aşamasında

Demre Arsası, Antalya

Koy içinde ve güney kıyılarındaki açık deniz etkisinden uzakta, avantajlı bir konumda yer alan arazide geliştirilecek beş yıldızlı otel projesi, bölgede artması beklenen turizm trafiğine değer katacaktır.

Antalya ili Demre ilçesi 194 ada 338 parselde yer alan Demre arsasına ilişkin irtifak hakkı tesis işlemleri 2016 yılında tamamlanmış ve Özak GYO adına “Tapu Senedi (daimi ve müstakil üst hakkı tesisi 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.

Ayrıca arsanın yan parselindeki, günübirlik tesis alanı olarak tahsise açılan arazi için açılan ihaleyi de Özak GYO kazanmış ve kesin tahsis süreci başlamıştır. Antalya İli Demre İlçesi Taşdibi - Sülüklü Mevkii 7 no.lu özel parselde yer alan bu günübirlik turizm tahsisli gayrimenkule ilişkin olarak 2018 yılında, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından Özak GYO adına kesin tahsis yapılması uygun görülmüştür. Ancak bölgede imar planında yapılması gereken değişiklikten kaynaklanan mücbir sebeplerle yatırıma başlanamaması nedeniyle, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik’in 17. maddesi uyarınca, kesin tahsis tarihi olan 08/10/2018 tarihinden itibaren, alana ilişkin yeni imar planı onaylanıncaya kadar dondurulmuştur.

Günübirlik tahsisli arsada kesin tahsis sürecinin tamamlanmasıyla birlikte, 338 nolu parselde yer alan 70.699 m²’lik araziye 60.344 m² daha ilave edilecek ve toplam arazi büyüklüğü 131.043 m²’ye ulaşacaktır.

Didim Arsası, Aydın

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

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 Arsası’nda 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. maddesinin 7. fıkrası uyarınca, söz konusu alana ilişkin imar uygulaması işlemleri tamamlanıncaya kadar dondurulmuştur.

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 tarafından irtifak hakkı tesis işlemleri tamamlanmış olup, 49 yıllık üst hakkı Özak GYO adına tapu siciline şerh edilmiştir.

5. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Konsolide olmayan/Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.06.2021	31.12.2020
A. Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	695.702.514	657.811.155
B. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a)	4.699.172.146	4.809.474.360
C. İştirakler	Md. 24/(b)	168.368.126	168.368.126
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	Md. 23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		352.956.375	387.169.831
D. Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	5.916.199.161	6.022.823.472
E. Finansal borçlar	Md. 31	403.756.231	509.253.236
G. Finansal kiralama borçları	Md. 31	-	10.316
H. İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23/(f)	244.213.430	253.940.721
İ. Özkaynaklar	Md. 31	3.993.795.276	3.732.135.613
Diğer kaynaklar		1.274.434.224	1.527.483.586
D. Toplam kaynaklar	Md. 3/(p)	5.916.199.161	6.022.823.472

Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30.06.2021	31.12.2020
A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24/(b)	-	-
A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Vari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md. 24/(b)	457.189.222	485.438.055
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24/(d)	187.347.773	126.168.296
B1. Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24/(d)	-	-
B2. Atıl tutulan arsa/araziler	Md. 24/(c)	71.100.800	71.100.800
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24/(d)	-	-
C2. İşletmecisi şirkete iştirak	Md. 28/1(a)	168.368.126	168.368.126
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	86.711.769	77.880.832
K. Üzerinde proje geliştirilecek, mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/e	-	-
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	131.657.476	113.855.441

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili düzenleme	30.06.2021	31.12.2020	Asgari / Azami Oran
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipoteli bedelleri	Md. 22/(e)	0%	0%	%10 en fazla
2. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar Dayalı	Md. 24/(a), (b)	79%	80%	%51 en az
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	15%	14%	%49 en fazla
4. Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası	Md. 24/(d)	3%	2%	%49 en fazla
5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	1%	1%	%20 en fazla
6. İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	3%	3%	%10 en fazla
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	18%	24%	%500 en fazla
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (*)	Md. 24/(b)	8%	8%	%10 en fazla
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	2%	2%	%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 finansal tablolarından itibaren geçerli olmak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından portföy tablosu hazırlanması uygulamasına son verilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 14 Ekim 2011 tarih ve 34/972 sayılı Kararı ile portföy ile ilgili tüm bilgilerin Ek Dipnot olarak "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu"nda yer verilmesine karar verilmiştir.

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

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

6. Rapor Tarihten Sonraki Gelişmeler

Rapor tarihten sonra herhangi bir gelişme olmamıştır.

7. Finansal Tablo ve Dipnotlar

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1) uyarınca, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde hazırlanan ve sunum esasları SPK düzenleme ve kararları uyarınca belirlenen 01/01/2021-30/06/2021 ara dönem finansal tablolarımız ekte sunulmuştur.

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

**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE
SINIRLI DENETİM RAPORU**



ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

1. Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2021 tarihli ilişikteki özet konsolide finansal durum tablosunun, aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait ilgili özet konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet konsolide özkaynak değişim tablosunun, özet konsolide nakit akış tablosunun ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

2. Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem konsolide finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

3. Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet konsolide finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

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

Salim Alyanak, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 12 Ağustos 2021

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

<u>İÇİNDEKİLER</u>	<u>SAYFA</u>
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1 - 2
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU..	3
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	6 - 48

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2021 VE 31 ARALIK 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

VARLIKLAR	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
Dönen varlıklar		2.298.216.614	2.223.596.281
Nakit ve nakit benzerleri	4	521.267.217	555.210.888
Finansal yatırımlar	11	237.479.346	171.172.146
Ticari alacaklar		66.016.170	39.692.403
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	24	1.385.714	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	64.630.456	39.692.403
Diğer alacaklar		24.813.531	21.274.563
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	24	5.473.992	2.386.797
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	19.339.539	18.887.766
Stoklar	8	1.330.874.837	1.321.556.972
Peşin ödenmiş giderler		26.687.354	21.401.003
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	24	3.476.362	-
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	23.210.992	21.401.003
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	23	2.212.742	2.507.755
Diğer dönen varlıklar	10	88.865.417	90.780.551
Duran varlıklar		3.492.193.383	3.651.761.939
Finansal yatırımlar	11	420.735	420.735
Stoklar	8	223.647.000	343.820.090
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	1.859.708.258	1.859.708.258
Maddi duran varlıklar	13	1.314.111.122	1.314.130.995
Maddi olmayan duran varlıklar		17.228.307	19.921.688
- Şerefiye	14	7.616.713	10.076.570
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar		9.611.594	9.845.118
Peşin ödenmiş giderler		37.152	66.325
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	37.152	66.325
Ertelenmiş vergi varlığı	23	1.941.499	1.986.218
Diğer duran varlıklar	10	75.099.310	111.707.630
Toplam varlıklar		5.790.409.997	5.875.358.220

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2021 VE 31 ARALIK 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

KAYNAKLAR	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
Kısa vadeli yükümlülükler		1.123.872.469	678.083.026
Kısa vadeli borçlanmalar	5	-	10.316
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	149.437.057	198.345.883
Ticari borçlar		79.465.941	71.424.497
- İlişkili taraflara ticari borçlar		365.460	-
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	79.100.481	71.424.497
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	17	4.658.529	2.094.094
Diğer borçlar		316.185.597	281.518.573
- İlişkili taraflara diğer borçlar	24	279.390.137	243.706.693
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	36.795.460	37.811.880
Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler		571.193.341	122.197.269
- Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	9	571.193.341	122.197.269
Dönem karı vergi yükümlülüğü		-	312.724
Kısa vadeli karşılıklar		2.932.004	2.179.670
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	17	2.053.244	1.300.911
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	878.760	878.759
Uzun vadeli yükümlülükler		975.153.261	1.702.807.924
Uzun vadeli borçlanmalar	5	331.393.653	393.299.257
Ticari borçlar		637.871.568	961.061.713
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	637.871.568	961.061.713
Diğer borçlar		1.748.312	813.606
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	1.748.312	813.606
Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler		-	343.896.037
- Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	9	-	343.896.037
Uzun vadeli karşılıklar		4.139.728	3.737.311
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	17	4.139.728	3.737.311
Özkaynaklar		3.691.384.267	3.494.467.270
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		3.693.194.242	3.494.095.528
Ödenmiş sermaye	16	364.000.000	364.000.000
Paylara ilişkin primler		146.712.969	146.712.969
Geri alınmış paylar		(3.364.272)	(3.364.272)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		1.247.027.707	1.249.680.142
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	16	1.252.993.266	1.252.993.266
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	16	(5.965.559)	(3.313.124)
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		41.243.984	41.243.984
Geçmiş yıllar karları		1.695.822.705	1.078.281.691
Net dönem karı		201.751.149	617.541.014
Kontrol gücü olmayan paylar		(1.809.975)	371.742
Toplam kaynaklar		5.790.409.997	5.875.358.220

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 VE 2020 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2021	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2020	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2021	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2020
Hasılat	19	563.671.498	461.983.140	279.389.035	179.814.805
Satışların maliyeti	19	(375.173.818)	(274.414.252)	(170.075.463)	(116.663.203)
Brüt kar		188.497.680	187.568.888	109.313.572	63.151.602
Genel yönetim giderleri (-)	20	(12.566.871)	(7.326.506)	(7.400.315)	(2.365.319)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	20	(8.352.353)	(7.785.630)	(2.973.044)	(2.200.533)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	84.668.346	92.020.883	28.582.559	46.030.591
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(57.777.896)	(84.336.710)	(22.202.563)	(40.453.518)
Esas faaliyet karı		194.468.906	180.140.925	105.320.209	64.162.823
Finansman gelirleri	22	53.341.847	10.831.659	24.102.930	5.730.617
Finansman giderleri (-)	22	(48.853.395)	(62.706.818)	(21.502.851)	(24.788.510)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		198.957.358	128.265.766	107.920.288	45.104.930
Vergi geliri/(gideri)					
- Dönem vergi gideri	23	-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri/gideri	23	485.768	(5.220.901)	182.499	(27.580)
Net dönem (zararı)/karı		199.443.126	123.044.865	108.102.787	45.077.350
Dönem karının dağılımı					
Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım		201.751.149	123.826.942	109.867.081	45.204.095
Kontrol gücü olmayan paylar		(2.308.023)	(782.077)	(1.764.294)	(126.745)
Net dönem (zararı)/karı		199.443.126	123.044.865	108.102.787	45.077.350
Pay başına (kayıp)/kazanç	18	0,554	0,338	0,302	0,124
Diğer kapsamlı gelir:					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları, kayıpları		(2.652.435)	(262.620)	(61.738)	(1.586.009)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları), vergi etkisi		530.487	52.524	12.168	317.202
Toplam kapsamlı (gider)/gelir		197.321.178	122.834.769	108.053.217	43.808.543
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı					
Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım		199.502.895	123.575.349	109.814.752	43.935.803
Kontrol gücü olmayan paylar		(2.181.717)	(740.580)	(1.761.535)	(127.260)

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 VE 2020 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Paylara ilişkin primler	Geri alınmış paylar	<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler</i>		Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Dönem net karı/(zararı)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
				Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları						
1 Ocak 2020 itibarıyla bakiye	364.000.000	146.712.969	(3.364.272)	824.182.514	(2.220.709)	29.488.673	778.658.684	311.378.318	2.448.836.177	796.599	2.449.632.776
Transferler	-	-	-	-	-	-	311.378.318	(311.378.318)	-	-	-
Dönem net karı	-	-	-	-	-	-	-	123.826.942	123.826.942	(782.077)	123.044.865
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	-	-	-	-	1.008.983	-	-	-	1.008.983	41.497	1.050.480
30 Haziran 2020 itibarıyla bakiye	364.000.000	146.712.969	(3.364.272)	824.182.514	(1.211.726)	29.488.673	1.090.037.002	123.826.942	2.573.672.102	56.019	2.573.728.121
1 Ocak 2021 itibarıyla bakiye	364.000.000	146.712.969	(3.364.272)	1.252.993.266	(3.313.124)	41.243.984	1.078.281.691	617.541.014	3.494.095.528	371.742	3.494.467.270
Transferler	-	-	-	-	-	-	617.541.014	(617.541.014)	-	-	-
Dönem net karı	-	-	-	-	-	-	-	201.751.149	201.751.149	(2.308.023)	199.443.126
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	-	-	-	-	(2.652.435)	-	-	-	(2.652.435)	126.306	(2.526.129)
30 Haziran 2021 itibarıyla bakiye	364.000.000	146.712.969	(3.364.272)	1.252.993.266	(5.965.559)	41.243.984	1.695.822.705	201.751.149	3.693.194.242	(1.809.975)	3.691.384.267

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 VE 2020 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot referansları	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020
A. İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları		106.026.640	21.369.065
Dönem net karı		199.443.126	123.044.865
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		2.504.391	15.459.739
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	19,20	15.741.920	9.702.771
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(536.399)	(547.552)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	24.243.118	23.771.589
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	6	(554.735)	(104.949)
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları(kazançları) ile ilgili düzeltmeler	22	(27.995.289)	-
Kar(zarar) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		2.459.857	-
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		-	(67.799)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	5	(10.586.076)	(22.777.842)
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler		(268.005)	5.483.521
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(95.380.911)	(120.059.080)
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		110.855.225	(22.378.006)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(25.769.032)	(14.088.604)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(8.584.603)	(66.788.691)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(315.148.701)	40.385.999
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		38.166.165	1.137.317
Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış/(azalış)		105.100.035	(58.327.095)
Faaliyetlerde kullanılan / elde edilen nakit akışları		106.566.606	18.445.524
Vergi iadeleri/(ödemeleri)		295.013	3.150.628
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(834.979)	(227.087)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(5.738.928)	(16.077.630)
Alınan faiz		9.749.595	3.669.359
Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	13	126.005	-
Maddi duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	(15.848.052)	(18.849.932)
Maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		233.524	2.334.508
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklı nakit çıkışları	12	-	(3.231.565)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(134.231.383)	(75.720.826)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	-	674.634.677
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(100.238.670)	(722.914.555)
Ödenen faiz	22	(33.992.713)	(27.440.948)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ) (A+B+C)		(33.943.671)	(70.429.391)
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		555.210.888	484.387.988
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)		521.267.217	413.958.597

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket" veya "Özak GYO") faaliyet konusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK" veya "Kurul") gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda 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: 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 58 (31 Aralık 2020: 52), Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'nin personel sayısı 662 (31 Aralık 2020: 481) ve Özak-Yeniğün-Ziylan Adi Ortaklığı'nın personel sayısı 222'dir (31 Aralık 2020: 271).

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

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

Bağlı ortaklıklar:

Şirket'in bağlı ortaklıklarının detayı aşağıda verilmektedir:

	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)	
			30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. (*)	Otelcilik	İstanbul	95,00	95,00
Büyükyalı Otel İşletmeciliği (**)	Otelcilik	İstanbul	60,00	60,00
Büyükyalı Tesis Yönetimi (***)	Tesis yönetimi	İstanbul	63,00	63,00

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Müşterek faaliyet:

Grup'un müşterek faaliyetinin detayı aşağıda verilmektedir:

	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)	
			30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
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.

Finansal tabloların onaylanması:

Konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 12 Ağustos 2021 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

TFRS'lere Uygunluk Beyanı

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

Finansal tablolar SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır. Ayrıca finansal tablolar ve dipnotlar SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkuller ve bina haricinde tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

İşletmeler, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakla serbesttir. Grup bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir. Ara dönem özet konsolide finansal tablolar yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri içermez ve Grup'un 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık finansal tablolarıyla birlikte okunması gerekir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Kullanılan para birimi

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("TMS 29") uygulanmamıştır.

Konsolidasyona ilişkin esaslar

Şirket'in bağlı ortaklıklarının ve müşterek faaliyetinin 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklıklar	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sahiplik oranı (%)
Aktay Otel	Otelcilik	İstanbul	95
Büyükyalı	Otelcilik	İstanbul	60
Büyükyalı Tesis	Tesis yönetimi	İstanbul	63
Müşterek faaliyetler	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sahiplik oranı (%)
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı Taahhüt işleri		İstanbul	60

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

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

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

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

Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

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

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

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

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

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

2.3 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Grup, 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

a. 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TFRS 16 ‘Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazları’ kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasında ilişkin değişiklikler;** Mart 2021 itibarıyla bu değişiklik Haziran 2022'ye kadar uzatılmış ve 1 Nisan 2021'den itibaren geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

- **TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 ‘daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2;** 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişikliği, bir gösterge faiz oranının alternatifleriyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan sorunları ele almaktadır.

- **TFRS 17 ve TFRS 4 “Sigorta Sözleşmeleri”nde yapılan değişiklikler, TFRS 9’un uygulanmasının ertelenmesi;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanma tarihine yönelik, TFRS 4'teki geçici muafiyetin sabit tarihi 1 Ocak 2023'e ertelenmiştir.

b. 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- **TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

- **TMS 1, “Finansal tabloların sunumu” standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'in bir yükümlülüğün “ödenmesi”nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

- **TFRS 3, TMS 16, TMS 37’de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16’da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
 - **TFRS 3 ‘İşletme birleşmeleri’nde yapılan değişiklikler;** bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.
 - **TMS 16 ‘Maddi duran varlıklar’ da yapılan değişiklikler;** bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.
 - **TMS 37, ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ da yapılan değişiklikler’** bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken bir şirketin hangi maliyetleri içerdiğini belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1, ‘Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’nın ilk kez uygulanması’ TFRS 9 ‘Finansal Araçlar’, TMS 41 ‘Tarımsal Faaliyetler’ ve TFRS 16’nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.
- **TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8’deki dar kapsamlı değişiklikler,** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.
- **TMS 12, Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik,** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.

Grup, yukarıda yer alan değişikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirip gerekli olanları uygulayacaktır.

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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Binaların gerçeğe uygun değer tespitleri

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

Ertelenmiş Vergi

Grup, vergiye tabi Bağlı Ortaklıklarının vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebelemektedir. Grup'un bağlı ortaklıklarının gelecekte oluşacak karlardan indirilebilecek kullanılmamış mali zararları ve diğer indirilebilir geçicifarklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları bulunmaktadır. Ertelenmiş vergi varlıklarının kısmen ya datamamen geri kazanılabilir tutarı mevcut koşullar altında tahmin edilmiştir. Değerlendirme sırasında, gelecekteki kar projeksiyonları, cari dönemlerde oluşan zararlar kullanılmamış zararların ve diğer vergi varlıklarının son kullanılabilmesi tarihleri ve gerektiğinde kullanılabilmesi vergi planlama stratejileri göz önünde bulundurulmuştur. Elde edilen veriler ışığında, Grup'un gelecekte elde edilecek vergiye tabi kar ertelenmiş vergi varlıklarının tamamını karşılamaya yetmiyorsa, ertelenmiş vergi varlığının tamamı ve bir kısmına karşılık ayrılır. Grup, ileride vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu ertelenmiş vergi varlıklarından yararlanması muhtemel olduğundan, ertelenmiş vergi varlığını kayıtlara almıştır.

Dava karşılıkları

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

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Borçlanma maliyetleri

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

2.7 İşletmenin sürekliliği

İlişikte sunulan konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre düzenlenmiştir. Grup'un 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla dönen varlıkları kısa vadeli yükümlülüklerinden 1.174.344.145 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 akışı yönetimi sağlanmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.8 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Konsolide finansal tablolar, Grup'un finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırılmalı sunulmuştur.

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-otelcilik ve gayrimenkul yatırım ortaklığı. Grup'un faaliyet bölümlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

1 Ocak - 30 Haziran 2021				
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltilmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı				
Hasılat	574.038.133	28.927.873	(39.294.508)	563.671.498
Satışların maliyeti (-)	(332.047.613)	(66.118.921)	22.992.716	(375.173.818)
Brüt kar	241.990.520	(37.191.048)	(16.301.792)	188.497.680
Genel yönetim giderleri (-)	(9.919.603)	(2.647.268)	-	(12.566.871)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(5.207.457)	(3.144.896)	-	(8.352.353)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler/(giderler), net	28.766.588	(1.876.138)	-	26.890.450
Esas faaliyet karı	255.630.048	(44.859.350)	(16.301.792)	194.468.906
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	255.630.048	(44.859.350)	(16.301.792)	194.468.906
Finansman gelirleri/giderleri, net	6.029.615	(1.541.163)	-	4.488.452
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	261.659.663	(46.400.513)	(16.301.792)	198.957.358
Vergi Geliri	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	(44.719)	530.487	485.768
Dönem karı / (zararı)	261.659.663	(46.445.232)	(15.771.305)	199.443.126

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

1 Nisan -30 Haziran 2021				
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı				
Hasılat	290.945.876	27.298.096	(38.854.937)	279.389.035
Satışların maliyeti (-)	(140.148.931)	(58.912.756)	28.986.224	(170.075.463)
Brüt kar	150.796.945	(31.614.660)	(9.868.713)	109.313.572
Genel yönetim giderleri (-)	(6.576.739)	(823.576)	-	(7.400.315)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(826.013)	(2.147.031)	-	(2.973.044)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler/(giderler), net	7.522.493	(1.142.497)	-	6.379.996
Esas faaliyet karı	150.916.686	(35.727.764)	(9.868.713)	105.320.209
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	150.916.686	(35.727.764)	(9.868.713)	105.320.209
Finansman gelirleri/giderleri, net	2.572.573	27.506	-	2.600.079
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	153.489.259	(35.700.258)	(9.868.713)	107.920.288
Vergi Geliri	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	170.151	12.348	182.499
Dönem karı / (zararı)	153.489.259	(35.530.107)	(9.856.365)	108.102.787

1 Ocak - 30 Haziran 2020				
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı				
Hasılat	454.306.976	7.676.164	-	461.983.140
Satışların maliyeti (-)	(250.689.684)	(18.149.401)	(5.575.167)	(274.414.252)
Brüt kar / (zarar)	203.617.292	(10.473.237)	(5.575.167)	187.568.888
Genel yönetim giderleri (-)	(5.492.857)	(1.833.649)	-	(7.326.506)
Pazarlama giderleri (-)	(4.215.017)	(3.570.613)	-	(7.785.630)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler/(giderler), net	3.949.843	3.734.330	-	7.684.173
Esas faaliyet karı/(zararı)	197.859.261	(12.143.169)	(5.575.167)	180.140.925
Finansman gideri öncesi faaliyet karı/(zararı)	197.859.261	(12.143.169)	(5.575.167)	180.140.925
Finansman gelirleri/(giderleri), net	(49.868.182)	(2.006.977)	-	(51.875.159)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)	147.991.079	(14.150.146)	(5.575.167)	128.265.766
Vergi geliri	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	(5.220.901)	-	(5.220.901)
Dönem karı/(zararı)	147.991.079	(19.371.047)	(5.575.167)	123.044.865

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

1 Nisan - 30 Haziran 2020				
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltilmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı				
Hasılat	179.189.538	625.267	-	179.814.805
Satışların maliyeti (-)	(109.298.443)	(4.577.176)	(2.787.584)	(116.663.203)
Brüt kar / (zarar)	69.891.095	(3.951.909)	(2.787.584)	63.151.602
Genel yönetim giderleri (-)	(1.646.469)	(718.850)	-	(2.365.319)
Pazarlama giderleri (-)	(1.559.621)	(640.912)	-	(2.200.533)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler/(giderler), net	2.333.555	3.243.518	-	5.577.073
Esas faaliyet karı/(zararı)	69.018.560	(2.068.153)	(2.787.584)	64.162.823
Finansman gideri öncesi faaliyet karı/(zararı)	69.018.560	(2.068.153)	(2.787.584)	64.162.823
Finansman gelirleri/(giderleri), net	(17.231.677)	(1.826.216)	-	(19.057.893)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)	51.786.883	(3.894.369)	(2.787.584)	45.104.930
Vergi geliri	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	(27.580)	-	(27.580)
Dönem karı/(zararı)	51.786.883	(3.921.949)	(2.787.584)	45.077.350

30 Haziran 2021				
Varlıklar	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltilmeleri	Toplam
Dönen varlıklar	2.213.542.574	193.109.572	(108.435.532)	2.298.216.614
Cari olmayan / Duran varlıklar	3.702.656.587	25.358.342	(235.821.546)	3.492.193.383
Toplam varlıklar	5.916.199.161	218.467.914	(344.257.078)	5.790.409.997

30 Haziran 2021				
Kaynaklar	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltilmeleri	Toplam
Kısa vadeli yükümlülükler	1.005.878.545	203.172.480	(85.178.556)	1.123.872.469
Uzun vadeli yükümlülükler	916.525.340	58.679.921	(52.000)	975.153.261
Özkaynaklar	3.993.795.276	(43.384.487)	(259.026.522)	3.691.384.267
Toplam kaynaklar	5.916.199.161	218.467.914	(344.257.078)	5.790.409.997

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

Varlıklar	30 Haziran 2020			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
Dönen varlıklar	1.886.364.806	132.207.152	(80.710.413)	1.937.861.545
Cari olmayan / Duran varlıklar	3.065.211.214	12.370.968	(201.511.626)	2.876.070.556
Toplam varlıklar	4.951.576.020	144.578.120	(282.222.039)	4.813.932.101

Kaynaklar	30 Haziran 2020			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
Kısa vadeli yükümlülükler	755.607.697	81.570.782	(58.911.487)	778.266.992
Uzun vadeli yükümlülükler	1.394.098.070	67.838.918	-	1.461.936.988
Özkaynaklar	2.801.870.253	(4.831.580)	(223.310.552)	2.573.728.121
Toplam kaynaklar	4.951.576.020	144.578.120	(282.222.039)	4.813.932.101

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Kasa	93.091	54.266
Bankadaki nakit	518.107.656	554.316.132
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	512.681.814	503.414.633
- Vadesiz mevduatlar	5.425.842	50.901.498
Diğer hazır değerler	3.066.470	840.491
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	521.267.217	555.210.888

Bloke mevduatlar - -

Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	521.267.217	555.210.888
---	--------------------	--------------------

Vadeli mevduatların döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	Faiz oranı (%)	30 Haziran 2021
Avro	0,10-1,25	346.005.719
Türk Lirası	13,00-19,00	96.801.781
ABD Doları	1,00-1,85	69.874.314
		512.681.814

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2020
Avro	0,75-2,00	326.477.913
Türk Lirası	6,50-19,00	112.800.400
ABD Doları	0,20-3,00	64.136.320
		503.414.633

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların faiz oranları sabittir ve vade süreleri 1 ile 31 gün arasındadır (31 Aralık 2020: 2 ile 36 gün).

5. FİNANSAL BORÇLAR

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli borçlanmalar	-	10.316
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	149.437.057	198.345.883
Uzun vadeli borçlanmalar	331.393.653	393.299.257
		480.830.710
		591.655.456

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla finansal borçların kırılımı aşağıda verilmiştir:

Finansal borçlar	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Banka kredileri	480.830.710	591.645.140
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	-	10.316
		480.830.710
		591.655.456

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
1 yıl içerisinde ödenecek	149.437.057	198.345.883
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	153.156.142	134.578.324
2 - 5 yıl içerisinde ödenecek	178.237.511	258.720.933
		480.830.710
		591.645.140

	2021	2020
1 Ocak	591.655.456	711.895.327
Alınan finansal borçlar	-	674.634.677
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(100.238.670)	(722.914.555)
Kur farkı gelir/gideri	(10.586.076)	(22.777.842)
30 Haziran	480.830.710	640.837.607

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. FİNANSAL BORÇLAR

Banka kredilerinin döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	30 Haziran 2021		
	Faiz oranı (%)	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	7,50-11,00	148.787.091	305.999.184
Avro	2,50	649.966	25.394.469
		149.437.057	331.393.653

Para birimi	31 Aralık 2020		
	Faiz oranı (%)	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	7,50-11,00	152.734.377	371.199.795
Avro	2,50-2,90	45.611.506	22.099.462
		198.345.883	393.299.257

30 Haziran 2021 tarihi itibari ile kullanılan krediler sabit faizli olup, karşılığında Grup tarafından verilen ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar:

Kısa vadeli ticari alacaklar:

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Ticari alacaklar	52.403.017	25.822.775
Alınan çekler	11.766.269	7.926.952
Kısa vadeli ticari alacaklar senetleri	4.606.201	10.642.442
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(4.145.031)	(4.699.766)
	64.630.456	39.692.403

Grup'un turizm şirketlerine istinaden ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 22 gündür. (31 Aralık 2020 : 22 gün).

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020
Açılış bakiyesi	(4.699.766)	(4.255.761)
Dönem içi (artış)/azalış	554.735	104.949
Kapanış bakiyesi	(4.145.031)	(4.150.812)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

b) İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar:

Kısa vadeli borçlar:

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Ticari borçlar (*)	75.529.774	69.235.609
Gider tahakkukları (**)	4.158.526	134.775
Borç senetleri	152.673	2.727.027
Ticari borçlar reeskontu (-)	(740.492)	(672.914)
	79.100.481	71.424.497

(*) Grup'un Büyükyalı Projesi'ne ilişkin taşeronlara olan borçlarından oluşmaktadır.

(**) Gider tahakkukları, Grup'un otel işletmesi ile alakalı turizm acentelerine olan iskonto tahakkuklarından oluşmaktadır.

Grup'un ticari borçlarına ilişkin ortalama vade süreleri 30-45 gün aralığındadır (31 Aralık 2020: 30-45 gün).

Uzun vadeli borçlar:

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Ticari borçlar (*)	637.871.568	961.895.943
Borç reeskontu (-)	-	(834.230)
	637.871.568	961.061.713

(*) Ticari borçların 437.408.179 TL'lik kısmı Büyükyalı Proje'si kısmi geçici kabul sonrasında oluşan arsa satışı karşılığı asgari şirket payından oluşmaktadır.

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar:

Kısa vadeli diğer alacaklar	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Vergi dairesinden alacaklar (**)	13.841.957	15.995.480
Verilen depozito ve teminatlar	1.045.957	845.273
Diğer	4.451.625	2.047.013
	19.339.539	18.887.766

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

b) İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Alınan depozito ve teminatlar (***)	34.766.164	35.595.759
Ödenecek vergiler (****)	1.878.822	1.994.129
Diğer	150.474	221.992
	36.795.460	37.811.880

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

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

Uzun vadeli diğer borçlar	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Alınan depozito ve teminatlar	1.748.312	813.606
	1.748.312	813.606

8. STOKLAR

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli stoklar	1.330.874.837	1.321.556.972
Devam eden proje stokları(*)	1.322.960.866	1.312.570.975
- Büyükyalı Projesi	1.058.213.085	1.312.570.975
- Göktürk Projesi	264.747.781	-
Tamamlanan proje stokları(**)	4.085.251	6.759.285
Turizm faaliyetleri ile ilgili stoklar	3.828.720	2.226.712
Kısa vadeli stoklar	1.330.874.837	1.321.556.972
Devam eden uzun vadeli proje stokları (*)	223.647.000	343.820.090
Uzun vadeli stoklar	223.647.000	343.820.090

(*) Grup'un portföyünde bulunan Göktürk Projesi arsa ile devam eden proje maliyetleri ve Büyükyalı Projesi'ne ait teslim hazır bağımsız bölümler ile inşaatı devam eden proje maliyetleridir.

(**) Grup'un portföyünde bulunan Bayrampaşa-Hayattepe konut projesi ile alakalı olarak henüz satışı yapılmamış bağımsız bölüm stoklarıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Taşeronlara verilen avanslar	11.086.611	19.423.724
Verilen sipariş avansları (***)	7.848.709	411.104
Gelecek aylara ait giderler	4.275.672	1.566.175
	23.210.992	21.401.003

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Verilen depozito ve teminatlar	20.830	51.195
Gelecek yıllara ait giderler	16.322	15.130
	37.152	66.325

(***) 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla verilen sipariş avansları, Grup'un devam etmekte olan projelerine ilişkin tedarikçilere verdiği sipariş avanslarından oluşmaktadır.

Kısa vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Alınan sipariş avansları (*)	512.299.092	61.773.929
Gelecek aylara ait gelirler (**)	58.894.249	60.423.340
	571.193.341	122.197.269

(*) 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla alınan sipariş avansları esas olarak, turizm acentalarından alınan avanslar ile Büyükyalı İstanbul Projesi ve Göktürk Projesi için alınan avans tutarlarına aittir.

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

Uzun vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Alınan sipariş avansları (***)	-	314.609.172
Gelecek yıllara ait gelirler (****)	-	29.286.865
	-	343.896.037

(***) Uzun vadeli alınan sipariş avanslarının büyük kısmı ön satışları başlamış olan Göktürk projesine aittir.

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. DİĞER VARLIKLAR

Diğer dönen varlıklar	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Devreden Katma Değer Vergisi (“KDV”)	88.838.408	90.771.305
İş avansları	22.012	8.114
Diğer	4.997	1.132
	88.865.417	90.780.551

Diğer duran varlıklar	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Devreden KDV	75.099.310	111.707.630
	75.099.310	111.707.630

11. FİNANSAL YATIRIMLAR

Bağlı ortaklıklar	Hisse Oranı (%)	30 Haziran 2021	Hisse Oranı (%)	31 Aralık 2020
Detuyap A.Ş.	22,22	12.497	22,22	12.497
Betuyab A.Ş.	2,04	408.238	2,04	408.238
		420.735		420.735

Şirket'in 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihli kira sertifikaları ve yatırım fonlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal Yatırım	Maliyet	Değer Değişimi	Gerçeğe Uygun Makul Değer	30 Haziran 2021
Kira sertifikaları	50.131.574	-	50.131.574	50.131.574
Yatırım fonları	174.256.271	13.091.501	187.347.772	187.347.772
				237.479.346

Finansal Yatırım	Maliyet	Değer Değişimi	Gerçeğe Uygun Makul Değer	31 Aralık 2020
Kira sertifikaları	74.811.382	(3.140.545)	71.670.837	71.670.837
Yatırım fonları	107.681.617	(8.180.308)	99.501.309	99.501.309
				171.172.146

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2021	614.135.500	1.245.572.758	1.859.708.258
İlaveler	-	-	-
30 Haziran 2021	614.135.500	1.245.572.758	1.859.708.258
	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2020	894.879.000	855.580.000	1.750.459.000
İlaveler	-	3.231.565	3.231.565
Transfer	(315.622.000)	-	(315.622.000)
30 Haziran 2020	579.257.000	858.811.565	1.438.068.565

Grup'un 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Grup ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlendirme çalışmaları neticesinde elde edilmiştir. Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme şirkettir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlemede, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri dikkate alınmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlendirme raporlarında seviye değişikliği bulunmamaktadır.

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri ve gerçeğe uygun değer seviyeleri aşağıda sunulmuş olup mevcut dönemde seviyeler arasında herhangi bir geçiş olmamıştır.

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

	Kullanılan yöntem	Seviye	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
İkitelli Bina (34 Portall Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	573.800.000	573.800.000
Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	3	408.924.000	408.924.000
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	281.225.000	281.225.000
Bayrampaşa Bina	Pazar Yaklaşımı	3	255.466.758	255.466.758
Balmumcu Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	186.182.700	186.182.700
Büyükyalı Ofis	Pazar Yaklaşımı	2	83.009.000	83.009.000
Bağcılar Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	71.100.800	71.100.800
			1.859.708.258	1.859.708.258

30 Haziran 2021 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, 30 Haziran 2021 tarihli ekspertiz rapor değerlerini içermektedir.

Grup, 28.810.405 TL tutarındaki kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir (30 Haziran 2020: 23.403.239 TL). Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 8.762.947 TL'dir (30 Haziran 2020: 8.441.579 TL).

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde verilen herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

İkitelli Bina (34 Portall Plaza)

Taşınmazlar, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Organize Sanayi Sitesi'nde yer alan, 7 adet bağımsız bölümdür ve 588 ada 1 parselde konumlanmıştır. 28 Aralık 2020 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 6.389-6.568 TL aralığındadır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, binanın birim satış değeri 6.500 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri yaklaşık 573.800.000 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 Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından taşınmazların nihai değerini belirlemek için emsal değer kabul edilmiştir.

Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)

Taşınmaz, İstanbul Bağcılar'da konumlu İş İstanbul 34 Projesi'nde yer alan 26 adet bağımsız bölümdür. Bölümler için Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 28 Aralık 2020 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Değerleme raporu kapsamındaki emsal araştırmasına göre; bölgede ofislerin 11.520 – 16.180 TL/m² aralığında; dükkânların ise 18.480 - 22.700 TL/m² birim satış bedellerine sahip olduğu belirtilmiştir.

Binanın nihai değeri hesaplanırken, emsal karşılaştırma yöntemine göre birim satış değeri (TL/m²) dükkanlar için 20.000 TL, ofisler için 14.000 TL olarak alınmış kabul edilmiştir, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri 281.225.000 TL olarak belirlenmiştir.

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

Balmumcu Arsa

Taşınmazın, İstanbul Beşiktaş'ta yer alan 5 adet arsa vasıflı gayrimenkuldür. Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 24 Aralık 2020 tarihli değerlendirme raporuna göre, Gayrimenkulün değeri belirlenirken, emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Balmumcu Arsa (Devamı)

Söz konusu taşınmazların lokasyon açısından oldukça iyi konumda olması, nitelikli proje yapılabilirliği açısından yüz ölçümü ve yapılaşma hakları göz önüne alındığında birim satış değeri 22.300 TL olarak belirlenmiş, bu yöntemle arsanın bütün olarak değeri 186.182.700 TL olarak belirlenmiştir. Taşınmazların konumlandığı bölgede taşınmazlarla benzer lejanda sahip satılık arsa emsali bulunmamaktadır. Bölgede satışa sunulan emsaller; değerlemeye konu taşınmazlar için, konum, imar durumu, fiziksel özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bir bütün halindeki ortalama m² birim pazar değerlerinin 20.510-24.120 TL/m² aralıklarında olduğu saptanmıştır.

Bağcılar Arsa

Taşınmazlar, İstanbul Bağcılar'da konumlu 4 adet arsadır. Bölümler için Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 24 Aralık 2020 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre söz konusu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır.

Gayrimenkulün nihai değerinin bulunmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 12.000 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 71.100.800 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekaresindeki emsallerin m² fiyatları 10.215-13.210 TL aralığındadır.

Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)

Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3394 Ada 1 no'lu parselde yer alan Bulvar 216 projesindeki Bulvar 216 AVM içerisinde yer alan 38 adet dükkân, 3 adet asma katlı dükkân ve 2 adet özel otopark olmak üzere 43 adet bağımsız bölümdür. Bölüm için Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 29 Aralık 2020 tarihinde yapılan değerlendirme raporunda gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yöntemle göre söz konusu taşınmazın değeri gelir indirgeme yöntemine göre 408.924.000 TL olarak belirlenmiştir. Bağımsız bölümler ile alakalı uzun vadeli kira sözleşmelerinin yapılmış olması ve AVM'nin hâlihazırda açılmış olmasından ötürü gerçeğe uygun değer olarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi sonucunda çıkan değer kullanılması kararlaştırılmıştır. Değer belirlenmesi esnasında taşınmazlardan elde edilecek kira gelirinin yıllık %10 oranında artacağı öngörülerek 10 senelik periyotta elde edilecek nakit akışları hesaplanmış ve hesaplanan tutar vergi öncesi %17,00 indirgeme oranı ile iskonto edilmiştir. Mevcut durumda saha ziyareti tespitleri ve piyasa araştırmaları doğrultusunda alışveriş merkezinin doluluk oranının, 2020 yılı için %53 ve 2021 yılı itibari ile %60 olacağı ve bu seviyede sabit kalacağı düşünülmüştür. Oluşması beklenen yönetim ve işletme giderinin, benzer örneklerde bir AVM'de ortalama oran olan %2 olacağı varsayılmaktadır.

Bayrampaşa Bina (Hayattepe)

Taşınmazlar İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Esenler Mahallesinde yer alan Metro Gross Market'tir. Bölümler için Atak Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2020 tarihinde değerlendirme raporu düzenlenmiştir. Raporda pazar yaklaşımı kullanılmış olup, söz konusu taşınmazın değeri 255.466.758 TL olarak belirlenmiştir.

Taşınmazların çevresinde yapılan araştırmalarda; bağımsız bölümlerin; konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, büyüklük ve pazarlık paylarına göre taşınmazların değerinin değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan konut birimleri ile benzer nitelik ve konumdaki konutların 8.740-10.200 TL /m², dükkanların ise 13.250 TL/m² birim satış değeri ile satışlarının gerçekleşebileceği tespit edilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Büyükaly C Blok

Taşınmaz, İstanbul Zeytinburnu'nda konumlu Büyükaly Projesi'nde yer alan 8 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bölümler için Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 31 Aralık 2020 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu taşınmazın değeri 83.009.000 TL olarak belirlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın tamamı değerleme tarihi itibarıyla kiracı kullanımındadır.

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Yer altı ve yer üstü düzenleri	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
1 Ocak 2021	204.964	1.379.482.978	10.573.455	1.920.211	41.232.969	31.628.638	1.465.043.215
Alımlar	-	-	-	87.351	4.323.399	11.437.302	15.848.052
Çıkışlar	-	-	(4.005)	(122.000)	-	-	(126.005)
30 Haziran 2021	204.964	1.379.482.978	10.569.450	1.885.562	45.556.368	43.065.940	1.480.765.262
Birikmiş amortismanlar							
1 Ocak 2021	(82.810)	(107.809.216)	(8.900.313)	(1.131.149)	(32.988.732)	-	(150.912.220)
Dönem gideri	(2.674)	(14.388.893)	(242.091)	(97.641)	(1.132.621)	-	(15.863.920)
Çıkışlar	-	-	-	122.000	-	-	122.000
30 Haziran 2021	(85.484)	(122.198.109)	(9.142.404)	(1.106.790)	(34.121.353)	-	(166.654.140)
30 Haziran 2021	119.480	1.257.284.869	1.427.046	778.772	11.435.015	43.065.940	1.314.111.122
	Yer altı ve yer üstü düzenleri	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Maliyet değeri							
1 Ocak 2020	204.964	922.431.361	9.952.219	1.911.949	33.050.755	86.406.280	1.053.957.528
Alımlar	-	208.910	16.526	-	817.099	17.807.397	18.849.932
Çıkışlar	-	-	-	-	-	-	-
30 Haziran 2020	204.964	922.640.271	9.968.745	1.911.949	33.867.854	104.213.677	1.072.807.460
Birikmiş amortismanlar							
1 Ocak 2020	(72.115)	(81.842.213)	(8.054.328)	(886.594)	(29.823.787)	-	(120.679.037)
Dönem gideri	5.348	(6.154.655)	(1.018.064)	(103.927)	(2.935.093)	-	(10.206.391)
Çıkışlar	-	-	-	-	-	-	-
30 Haziran 2020	(66.767)	(87.996.868)	(9.072.392)	(990.521)	(32.758.880)	-	(130.885.428)
30 Haziran 2020	138.197	834.643.403	896.353	921.428	1.108.974	104.213.677	941.922.032

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla Grup'un maddi duran varlıkları üzerinde verilen herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

31 Aralık 2020 sonu itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi (Seviye 2) kullanılmıştır. Grup'un binasının gerçeğe uygun değeri Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hesaplanmıştır. Bina değerlemesi ile ilgili detay aşağıdaki gibidir;

Serik Ela Otel

Değerleme konusu taşınmaz 5 yıldızlı turistik tesis olarak kullanılmaktadır. Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 29 Aralık 2020 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre söz konusu değerlendirme çalışmasında gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan nakit akımları yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değeri tespiti yapılmıştır. Rapor sonuç değeri olarak; taşınmazın gelir getiren bir gayrimenkul olmasından dolayı, taşınmaza nakit akımları yöntemi ile hesaplanan değer olan 1.286.615.752 nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	Ekonomik Ömrü
Tesis, makine ve cihazlar	5-40 yıl
Taşıtlar	4-5 yıl
Demirbaşlar	5-50 yıl
Yer altı ve yerüstü düzenleri	15-22 yıl

Binalar sözleşme süresince amorti edilmektedir.

14. ŞEREFİYE

Grup'un sahip olduğu projelerinden Büyükyalı İstanbul (Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi) kapsamında kurulan ve Özak GYO'nun %55 paya sahip olduğu Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı'na ilişkin olarak; Yenigün İnşaat San. ve Tic. A.Ş.'nin sahip olduğu paylardan ortaklığın %5'ine denk gelen payların Özak GYO tarafından 37.093.792 TL bedelle devir almıştır.

Özak GYO hisse oranının değiştiği tarih itibarıyla hazırlanmış mali tablolarındaki net varlıklarının değerleri ile, Proje Ortaklığı'nın gerçeğe uygun değerinin etkisi aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Özak GYO'nun sahiplik oranı	%60	%60
Proje ortaklığının gerçeğe uygun değerinin Özak GYO'ya ait kısmı	18.660.000	18.660.000
Ödenecek nakit	37.093.792	37.093.792
Satın alma muhasebesi neticesinde ortaya çıkan şerefiye	18.433.792	18.433.792
Transfer (*)	(10.817.079)	(8.357.222)
Net şerefiye tutarı	7.616.713	10.076.570

(*) İşletme birleşmesi sonucunda oluşan şerefiye tutarı, projenin tamamlanma aşamasına gelmesiyle teslim edilen konut ve ofislerin maliyetlerine transfer olmuştur.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a. 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Grup'un teminat/ipotek/rehin (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir :

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	89.469.794	94.150.666
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3.kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak rehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3.kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	89.469.794	94.150.666

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

	30 Haziran 2021			31 Aralık 2020		
	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL
Teminat mektubu	-	162.500	89.469.794	-	1.821.037	94.150.666
	-	162.500	89.469.794	-	1.821.037	94.150.666

b. Grup'un lehine ve aleyhine açılmış ve halihazırda devam eden toplam 195 adet davası bulunmaktadır. Bu davalar işe iade, taşeronlar ve kiracılar ile olan anlaşmazlıklardan kaynaklı davalardan oluşmaktadır. Grup aleyhine açılmış ve devam etmekte olan dava tutarları 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla 3.916.221 TL'dir ve 878.759 TL tutarındaki kısmına karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2020: 3.325.624 TL'dir ve 878.759 TL tutarındaki kısmına karşılık ayrılmıştır). Grup yönetimi, karşılık ayrılanlar dışındaki davaların lehte sonuçlanacağını tahmin etmektedir.

	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020
Açılış bakiyesi	878.758	3.052.359
Dönem gideri, net	-	-
Kapanış bakiyesi	878.758	3.052.359

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	(%)	30 Haziran 2021	(%)	31 Aralık 2020
Ahmet Akbalık	47,22%	171.876.078	47,22	171.876.078
Ürfi Akbalık	25,97%	94.527.039	25,97	94.527.039
BİST'de işlem gören kısım	25,00%	91.000.000	25,00	91.000.000
Diğer	1,81%	6.596.883	1,81	6.596.883
Nominal sermaye	100%	364.000.000	100,00	364.000.000

20 Mayıs 2015 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda Şirket'in 2014 yılı dönem karından, çıkarılmış sermayesinin %59,24'üne denk gelen 93.000.000 TL'nin sermayeye ilave edilmesine, ilave edilen tutar kadar bedelsiz hisse senedinin ortaklara dağıtılmasına karar verilmiştir.

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 Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda Şirket'in 2018 yılı dönem karından, çıkarılmış sermayesinin %45,6'sına denk gelen 114.000.000 TL'nin sermayeye ilave edilmesine, ilave edilen tutar kadar bedelsiz hisse senedinin ortaklara dağıtılmasına karar verilmiştir.

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 04 Temmuz 2019 tarih ve 39/880 sayılı kararı ile onaylanmış olup, bedelsiz payların dağıtımını 17 Temmuz 2019 tarihinde tamamlanmıştır. Şirketin yeni sermayesi 22 Temmuz 2019 tarihinde tescil edilmiştir.

Şirket'in 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla BİST'te işlem gören hisselerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	(%)	30 Haziran 2021	(%)	31 Aralık 2020
Ahmet Akbalık	1,84	6.709.004	1,84	6.709.004
Geri Alınan Paylar	0,6	2.185.057	0,6	2.185.057
Diğer	22,56	82.105.939	22,56	82.105.939
BİST'te işlem gören hisse	25	91.000.000	25,00	91.000.000

(*) Ana ortaklar tarafından kontrol edilen şirket.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Kayıtlı sermaye tavanı

21 Kasım 2017 tarihli yönetim kurulu kararı ile, Kayıtlı sermaye sistemi içerisinde bulunan ve 300.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı izin süresi 2017 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 1.000.000.000 TL'ye çıkarılması, kayıtlı sermaye tavanı izin süresinin 5 yıllık süre için geçerli olmak üzere değiştirilmesi ve Şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinin tadili kapsamında, Sermaye Piyasası Kurulu ve Gümrük 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 18.12.2017 tarihli ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın 04.01.2018 tarihli yazıları ile gerekli izinler alınmıştır. İzinler doğrultusunda esas sözleşmenin "Sermaye ve Paylar" maddesinin tadil edilmesi konusu 17 Mayıs 2018 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanmış olup; Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000 TL, kayıtlı sermaye tavanı izin süresi ise 2018-2022 olarak tescil edilmiştir.

Ödenmiş sermaye

Şirket'in 30 Haziran 2021 yılındaki sermayesi 364 milyon adet hisseden oluşmaktadır (2020: 364 milyon adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (2020: hisse başına 1 TL).

Şirket, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde 300.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuştur. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay gruplarından A grubu nama yazılı paylar (2.318.471 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 361.681.529 TL tutarındaki kısmı ise hamiline yazılıdır. Yönetim kurulu üyelerinin 2 adedi de sermaye piyasası mevzuatının ön gördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir.

Paylara ilişkin primler:

2010 yılında Özak Tekstil maliyet değeri 16.208.687 TL, gerçeğe uygun değeri 56.650.000 TL olan bina ile maliyet değeri 38.950.705 TL, gerçeğe uygun değeri 122.900.000 TL olan binayı (kısmi bölünme sureti ile) Özak GYO'ya 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

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Kar dağıtımı:

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

Ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, 20.05.2014 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanan Kar Dağıtım Politikası çerçevesinde, asgari kar dağıtım oranı %10 olarak belirlenmiştir. Şirketler esas sözleşmelerinde veya kar dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kar payı öderler. Ayrıca, kar payları eşit veya farklı tutarlı taksitler halinde ödenebilecektir ve ara dönem finansal tablolarda yer alan kâr üzerinden nakden kar payı avansı dağıtılabilecektir.

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

Geri alınmış paylar

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

Birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla birikmiş diğer kapsamlı gelir veya gider detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2021	30 Haziran 2020
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları	1.252.993.266	824.182.514
Aktüeryal kayıp fonu	(5.965.559)	(1.211.726)
- vergi etkisi	-	-
	1.247.027.707	822.970.788

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

a. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Personele ödenecek ücretler	3.114.618	1.229.088
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	1.543.911	865.006
	4.658.529	2.094.094

b. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Kullanılmayan izin karşılığı	2.053.244	1.300.911
	2.053.244	1.300.911

c. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Kıdem tazminatı karşılığı	4.139.728	3.737.311
	4.139.728	3.737.311

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

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 8.284,51 TL (2020: 7.638,96 TL) tavanına tabidir.

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %9,50 enflasyon ve %13,60 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık % 3,74 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2020: % 3,74). Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 30 Haziran 2021 tarihinden itibaren geçerli olan 8.284,51 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile yapılmıştır.

	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2020
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı	364.000.000	364.000.000	364.000.000	364.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem (zararı)/karı	201.751.149	123.044.865	109.867.081	45.077.350
Pay başına kazanç	0,554	0,338	0,302	0,124

19. HASILAT

a) Satışlar

	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2020
Konut satışları	508.342.965	430.280.317	240.443.990	167.483.109
Kira geliri	28.810.405	23.403.239	14.712.235	10.498.002
Otelcilik geliri	24.134.192	6.037.485	24.111.644	662
Diğer gelirler	3.839.592	3.848.323	1.206.676	2.749.159
Satış iskontoları (-)	(1.455.656)	(1.586.224)	(1.085.510)	(916.127)
	563.671.498	461.983.140	279.389.035	179.814.805

b) Satışların maliyeti

	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2020
Satılan stok maliyeti	324.354.756	242.962.065	135.068.791	105.152.431
Amortisman ve itfa payları giderleri	15.188.289	9.234.866	8.202.615	4.658.961
Personel giderleri	15.394.257	7.328.283	13.094.648	1.447.142
Yiyecek içecek giderleri	5.529.551	2.140.149	5.116.348	134.916
Danışmanlık gideri	2.327.929	1.229.007	1.541.705	45.401
Bakım onarım giderleri	2.303.572	1.619.451	907.242	76.966
Vergi ve harç giderleri	2.131.278	1.528.353	1.933.128	953.051
Enerji giderleri	1.991.608	1.646.631	1.676.492	406.283
Satılan hizmet maliyeti	1.849.468	2.188.494	1.013.358	948.580
İşletme malzemesi giderleri	1.799.347	1.628.237	929.122	600.578
Sigorta giderleri	687.793	454.202	355.717	226.824
Diğer	1.615.970	2.454.514	236.297	2.012.070
	375.173.818	274.414.252	170.075.463	116.663.203

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2020
Genel yönetim giderleri	(12.566.871)	(7.326.506)	(7.400.315)	(2.365.319)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	(8.352.353)	(7.785.630)	(2.973.044)	(2.200.533)
	(20.919.224)	(15.112.136)	(10.373.359)	(4.565.852)

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri

	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2020
Reklam giderleri	3.960.371	5.299.553	1.401.429	1.428.099
Personel giderleri	1.949.300	926.803	776.551	182.308
Stok daire aidat gideri	1.129.582	-	50	-
Danışmanlık giderleri	316.845	699.788	129.165	472.450
Seyahat giderleri	155.574	33.747	116.892	4.616
Vergi ve harçlar	99.584	-	-	-
Haberleşme gideri	75.670	-	421	-
Amortisman giderleri	65.941	207.699	56.772	10.337
Ofis giderleri	64.493	-	3.134	-
Diğer	534.993	618.040	488.630	102.723
	8.352.353	7.785.630	2.973.044	2.200.533

Genel yönetim giderleri

	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2020
Vergi ve harçlar	3.771.079	293.730	3.573.710	238.428
Personel giderleri	3.704.443	1.705.191	1.476.830	400.565
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	3.149.294	3.877.661	1.367.005	1.191.446
Ofis giderleri	372.512	479.105	111.505	200.674
Amortisman giderleri	487.690	260.206	439.608	77.998
Ulaşım giderleri	388.468	203.282	259.587	54.411
Diğer	693.385	507.331	172.070	201.797
	12.566.871	7.326.506	7.400.315	2.365.319

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

30 Haziran 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir

	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2020
Kambiyo karları (*)	77.898.291	80.265.096	25.755.593	36.370.668
Reeskont gelirleri	-	7.663.520	-	7.164.127
Konusu kalmayan karşılıklar	194.875	-	-	-
Diğer	6.575.180	4.092.267	2.826.966	2.495.796
	84.668.346	92.020.883	28.582.559	46.030.591

30 Haziran 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2020
Kambiyo zararları (*)	53.477.018	76.096.124	19.255.816	32.399.426
Reeskont faiz giderleri	859.135	8.022.482	549.574	8.022.482
Diğer	3.441.743	218.104	2.397.173	31.610
	57.777.896	84.336.710	22.202.563	40.453.518

(*) Ticari faaliyetlerden kaynaklanan kur farklarından oluşmaktadır.

22. FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

Finansman gelirleri

	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2020
Türev araçlardan finansal gelirler	27.995.289	-	16.725.950	-
Kur farkı gelirleri	15.596.963	7.162.300	4.341.868	4.192.200
Faiz gelirleri	9.749.595	3.669.359	3.035.112	1.538.417
	53.341.847	10.831.659	24.102.930	5.730.617

Finansman giderleri

	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2020
Faiz giderleri	33.992.713	27.440.948	18.340.165	10.937.842
Kur farkı gideri	14.860.682	35.265.870	3.162.686	13.850.668
	48.853.395	62.706.818	21.502.851	24.788.510

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Cari vergi yükümlülüğü/(varlığı), net	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Cari kurumlar vergisi karşılığı	-	312.724
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(2.212.742)	(2.820.479)
	(2.212.742)	(2.507.755)

Ertelenmiş vergi gideri aşağıdakilerden oluşmaktadır;

	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gideri	485.768	(5.220.901)
Ara toplam: Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	485.768	(5.220.901)

Diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gideri; - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kayıp	530.487	-
Toplam kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen	1.016.255	(5.220.901)

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

Kurumlar Vergisi

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

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır. 2021 yılında uygulanan efektif vergi oranı %25'dir (2020: %22).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Kurumlar Vergisi (Devamı)

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2021 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %22’dir (2020: %22). Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

Türkiye’de vergi değerlendirmesiyle ilgili kesin ve kati bir mutabakatlaşma prosedürü bulunmamaktadır. Şirketler ilgili yılın hesap kapama dönemini takip eden yılın 1-25 Nisan tarihleri arasında vergi beyannamelerini hazırlamaktadır. Vergi Dairesi tarafından bu beyannameler ve buna baz olan muhasebe kayıtları 5 yıl içerisinde incelenerek değiştirilebilir.

Ertelenmiş Vergi

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 muhasebeleştirilmektedir. 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.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri için uygulanan oran %22’dir (31 Aralık 2020: %22). Bazı vergi kanunlarında değişiklik yapılmasına dair kanun 28 Kasım 2017 tarihinde TBMM’de onaylanmış ve 5 Aralık 2017 tarihli Resmî Gazetede yayımlanarak tüm şirketler için kurumlar vergisi oranı 2018, 2019 ve 2020 yılları için %22’ye çıkarılmıştır. 2020’den sonraki dönemler için bu oran tekrar %20 olarak uygulanacaktır.

22 Nisan 2021 tarih ve 31462 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 7316 Sayılı Kanun’un Vergi düzenlemelerine ilişkin, Kurumlar vergisi oranının; 2021 kurum kazançları için %25, 2022 kurum kazançları için ise %23’ olarak uygulanması belirlenmiştir. Düzenleme, 1 Temmuz 2021 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak ve 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren başlayan vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için geçerli olmak üzere yayımı tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Kıdem tazminatı karşılıkları	(663.972)	(644.892)
Varlıkların itfa farkları	(294.353)	(828.768)
Kullanılmamış izin karşılıkları	(357.419)	(216.695)
Şüpheli ticari alacak karşılıkları	(165.035)	(145.455)
Dava karşılıkları	(47.448)	(47.448)
Diğer	(413.272)	(102.960)
Ertelenmiş vergi varlıkları, net	(1.941.499)	(1.986.218)

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

30 Haziran 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla sona eren yıl içindeki ertelenmiş vergi (aktifleri)/ pasiflerinin hareketi aşağıda verilmiştir:

	2021	2020
1 Ocak	(1.986.218)	(6.061.332)
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen	(485.768)	3.856.631
Özkaynak altında muhasebeleştirilen	530.487	218.483
30 Haziran	(1.941.499)	(1.986.218)

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

Vergi karşılığı mutabakatı	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020
Vergi öncesi kar	198.957.358	128.265.766
Gelir vergisi oranı %25	(49.739.340)	(28.218.469)
Vergi etkisi:		
Vergiye tabi olmayan gelirler (*)	62.047.595	34.101.763
Üzerinden ertelenmiş vergi varlığı hesaplanmayan geçmiş dönem zararları	(11.707.547)	-
Kanunen kabul edilmeyen giderler	(1.086.476)	(2.026.663)
Gelir tablosundaki vergi karşılığı gideri	(485.768)	3.856.631

(*) Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri, kurumlar vergisine tabi olmayan Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bünyesinde bulunduğundan vergi etkisi bulunmamaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	30 Haziran 2021						
	Alacaklar			Borçlar			
	Kısa vadeli Ticari	Diğer Alacaklar	Peşin Ödenmiş Giderler	Kısa vadeli		Uzun vadeli	
				Ticari	Ticari olmayan(**)	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklara Borçlar (*)	-	-	-	-	279.390.137	-	-
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler							
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	1.239.723	5.473.992	3.262.881	-	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	125.284	-	213.481	-	-	-	-
Diğer	20.707	-	-	-	-	-	-
	1.385.714	5.473.992	3.476.362	-	279.390.137	-	-

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2020						
	Kısa vadeli Ticari	Alacaklar		Kısa vadeli Diğer	Borçlar		Uzun vadeli Ticari olmayan
		Diğer Alacaklar			Ticari	Kısa vadeli Ticari olmayan(**)	
Ortaklara Borçlar (*)	-	-	-	-	243.706.693	-	-
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler							
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	-	-	2.202.310	-	-	-	-
Diğer	-	-	184.487	-	-	-	-
	-	-	2.386.797	-	243.706.693	-	-

(*) Grup'un gerçekleştirdiği yatırım amaçlı gayrimenkul alımında kullandığı borçtan kaynaklanmaktadır.

(**) Olağan faaliyetler nedeniyle ilişkili taraflarla bazı iş ilişkilerine girilebilir. Grup'in ilişkili taraflarıyla ticari faaliyetleri dışında yapmış olduğu işlemlerden doğan alacak ve borçları ilişkili taraflardan ticari olmayan borç ya da alacak olarak muhasebeleştirilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler

	1 Ocak - 30 Haziran 2021						
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit kıymet alımları	Sabit kıymet satışları	Diğer alımlar
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler							
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	17.611.616	156.199	-	273.000	7.416.261	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	4.855.855	230.901	-	751.200	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	2.657.013	18.484	-	495.643	-	-	-
Özak Teks. Konf. San. ve Tic. A.Ş.	35.301	34.358	3.081.285	7.428.817	-	-	-
Diğer	749.115	292.452	-	54.706	-	-	-
	25.908.900	732.394	3.081.285	9.003.366	7.416.261	-	-

	1 Nisan - 30 Haziran 2021						
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit kıymet alımları	Sabit kıymet satışları	Diğer alımlar
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler							
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	7.441.952	149.727	-	136.500	6.864.633	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	1.975.168	230.901	-	375.600	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	1.319.875	18.484	-	428.423	-	-	-
Özak Teks. Konf. San. ve Tic. A.Ş.	12.967	-	1.512.941	3.471.287	-	-	-
Diğer	325.558	292.452	-	27.853	-	-	-
	11.075.520	691.564	1.512.941	4.439.663	6.864.633	-	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

1 Ocak - 30 Haziran 2020							
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit kıymet alımları	Sabit kıymet satışları	Diğer alımlar
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler							
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	2.840.357	11.311	-	4.176.897	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	2.400.937	874.127	-	205.530	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	1.880.254	-	-	5.082	-	-	-
Özak Teks. Konf. San. ve Tic. A.Ş.	11.593	3.000	4.682.551	11.022	-	-	-
Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.	-	-	-	564.474	-	-	-
Diğer	859.747	-	-	598.386	-	-	-
	7.992.888	888.438	4.682.551	5.561.391	-	-	-

1 Nisan - 30 Haziran 2020							
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit kıymet alımları	Sabit kıymet satışları	Diğer alımlar
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler							
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	1.309.314	4.459	-	102.765	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	1.208.008	48.105	-	35.822	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	640.533	-	-	282.237	-	-	-
Özak Teks. Konf. San. ve Tic. A.Ş.	5.393	1.800	1.878.230	2.577.633	-	-	-
Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.	-	-	-	4.059	-	-	-
Diğer	604.641	-	-	29.396	-	-	-
	3.767.889	54.364	1.878.230	3.031.912	-	-	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2020
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	666.356	254.064	333.178	365.566
	666.356	254.064	333.178	365.566

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye Risk Yönetimi

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

Grup'un sermaye yapısı 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.

b) Finansal Risk Faktörleri

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b.3) Piyasa riski yönetimi

b.3.1) Kur riski yönetimi

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

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

	30 Haziran 2021			
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Diğer	ABD Doları	Avro
1-Parasal Finansal Varlıklar	607.505.455	22.108	29.799.183	33.559.897
2-Toplam varlıklar	607.505.455	22.108	29.799.183	33.559.897
3-Finansal yükümlülükler	(649.968)	-	-	(62.711)
4-Kısa vadeli yükümlülükler	(649.968)	-	-	(62.711)
5-Finansal yükümlülükler	(25.394.466)	-	-	(2.450.139)
6-Uzun vadeli yükümlülükler	(25.394.466)	-	-	(2.450.139)
7-Toplam yükümlülükler	(26.044.434)	-	-	(2.512.850)
8-Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	581.461.021	22.108	29.799.183	31.047.047
	31 Aralık 2020			
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	GBP	ABD Doları	Avro
1-Parasal Finansal Varlıklar	579.384.455	309.687	29.825.869	39.673.439
2-Toplam varlıklar	579.384.455	309.687	29.825.869	39.673.439
3-Finansal yükümlülükler	(45.605.313)	-	-	(5.062.813)
4-Kısa vadeli yükümlülükler	(45.605.313)	-	-	(5.062.813)
5-Finansal yükümlülükler	(22.099.459)	-	-	(2.453.342)
6-Uzun vadeli yükümlülükler	(22.099.459)	-	-	(2.453.342)
7-Toplam yükümlülükler	(67.704.772)	-	-	(7.516.155)
8-Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	511.679.683	309.687	29.825.869	32.157.284

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Kur riskine duyarlılık

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

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

	30 Haziran 2021	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değerlenmesi halinde)		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	51.881.570	(51.881.570)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	51.881.570	(51.881.570)
Avro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	64.357.424	(64.357.424)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	64.357.424	(64.357.424)
Diğer döviz kurlarının TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	47.770	(47.770)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	47.770	(47.770)
Toplam (3+6+9)	116.286.764	(116.286.764)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Kur riskine duyarlılık (Devamı)

	31 Aralık 2020	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değerlenmesi halinde)		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	45.786.968	(45.786.968)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	45.786.968	(45.786.968)
Avro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	58.474.394	(58.474.394)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	58.474.394	(58.474.394)
Diğer döviz kurlarının TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	611.579	(611.579)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	611.579	(611.579)
Toplam (3+6+9)	104.872.942	(104.872.942)

26. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide olmayan / Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020	
Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	695.702.514	657.811.155	
Gayrimenkuller. Gayrimenkule				
Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	4.699.172.146	4.809.474.360	
İştirakler	Md. 24 / (b)	168.368.126	168.368.126	
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-	
Diğer varlıklar		352.956.375	387.169.831	
Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3 / (p)	5.916.199.161	6.022.823.472	
Finansal borçlar	Md. 31	403.756.231	509.253.236	
Finansal kiralama borçları	Md. 31	-	10.316	
İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	244.213.430	253.940.721	
Özkaynaklar	Md. 31	3.993.795.276	3.732.135.613	
Diğer kaynaklar		1.274.434.224	1.527.483.586	
Toplam kaynaklar	Md. 3 / (p)	5.916.199.161	6.022.823.472	
Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020	
A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24 / (b)	-	-	
A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md. 24 / (b)	457.189.222	485.438.055	
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24 / (d)	187.347.773	126.168.296	
B1. Yabancı gayrimenkuller. gayrimenkule dayalı projeler. gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24 / (d)	-	-	
B2. Atıl tutulan arsa / araziler	Md. 24 / (c)	71.100.800	71.100.800	
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24 / (d)	-	-	
C2. İşletmeci şirkete iştirak	Md. 28 / 1(a)	168.368.126	168.368.126	
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	86.711.769	77.880.832	
K. Üzerinde proje geliştirilecek. mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / e	-	-	
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22 / (1)	131.657.476	113.855.441	
Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020	Asgari / Azami Oran
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / (e)	0%	%0	%10 en fazla
2. Gayrimenkuller. Gayrimenkule Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar Dayalı	Md. 24 / (a), (b)	79%	%80	%51 en az
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24 / (b)	15%	%14	%49 en fazla
4. Yabancı Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar. İştirakler. Sermaye Piyasası	Md. 24 / (d)	3%	%2	%49 en fazla
5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24 / (c)	1%	%1	%20 en fazla
6. İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28 / 1(a)	3%	%3	%10 en fazla
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	18%	%24	%500 en fazla
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24 / (b)	8%	%8	%10 en fazla
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22 / (1)	2%	%2	%10 en fazla

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

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

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

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

.....