

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

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

İÇİNDEKİLER

SAYFA

ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU	1 - 2
ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6 - 46

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2022 VE 31 ARALIK 2021 TARİHLERİ İTİBARIYLA

ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

Varlıklar	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
Dönen varlıklar		3.765.869.300	2.785.661.895
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.244.974.210	722.936.178
Finansal yatırımlar	11	1.205.866.314	448.213.015
Ticari alacaklar		69.144.983	40.141.164
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	24	3.142.011	14.635.935
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	66.002.972	25.505.229
Diğer alacaklar		17.825.581	6.587.379
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	17.825.581	6.587.379
Stoklar	8	1.008.563.307	1.382.537.358
Peşin ödenmiş giderler		135.476.785	46.831.131
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	24	49.588.942	15.193.337
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	85.887.843	31.637.794
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		3.616.283	3.573.883
Türev Araçlar		-	3.953.442
- Riskten korunma amaçlı türev varlıklar		-	3.953.442
Diğer dönen varlıklar	10	80.401.837	130.888.345
Duran varlıklar		11.751.923.680	6.410.632.885
Ticari alacaklar		11.729.205	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	11.729.205	-
Finansal yatırımlar	11	439.270.439	242.831.530
Stoklar	8	-	120.577.035
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	11.217.402.300	5.916.595.421
Maddi duran varlıklar	13	50.697.818	48.780.529
Maddi olmayan duran varlıklar		15.667.504	17.385.286
- Şerefiye	14	3.796.513	5.390.427
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar		11.870.991	11.994.859
Peşin ödenmiş giderler		996.120	993.910
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	996.120	993.910
Diğer duran varlıklar	10	16.160.294	63.469.174
Toplam varlıklar		15.517.792.980	9.196.294.780

Ekteki dipnotlar, bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2022 VE 31 ARALIK 2021 TARİHLERİ İTİBARIYLA

ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

Kaynaklar	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
Kısa vadeli yükümlülükler		983.291.026	1.130.462.729
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	273.269.201	154.284.550
Riskten korunma amaçlı türev yükümlülükler		5.363.329	-
Ticari borçlar		279.291.293	48.018.717
- İlişkili taraflara ticari borçlar	24	3.643.990	7.206.394
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	275.647.303	40.812.323
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	17	2.755.555	1.729.580
Diğer borçlar		51.492.443	238.582.312
- İlişkili taraflara diğer borçlar	24	26.884.787	205.522.449
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	24.607.656	33.059.863
Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler		368.471.535	685.338.939
- Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	9	368.471.535	685.338.939
Kısa vadeli karşılıklar		2.647.670	2.508.631
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	17	636.786	497.747
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	2.010.884	2.010.884
Uzun vadeli yükümlülükler		620.509.080	949.815.575
Uzun vadeli borçlanmalar	5	406.817.893	291.766.372
Ticari borçlar		204.494.270	655.166.580
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	204.494.270	655.166.580
Diğer borçlar		3.603.493	2.616.773
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	3.603.493	2.616.773
Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler		4.361.726	118.812
- Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	9	4.361.726	118.812
Uzun vadeli karşılıklar		1.231.698	147.038
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	17	1.231.698	147.038
Özkaynaklar		13.913.992.874	7.116.016.476
Ödenmiş sermaye	16	728.000.000	364.000.000
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		146.712.969	146.712.969
Geri alınmış paylar		(3.364.272)	(3.364.272)
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		(119.842.284)	(119.842.284)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları		245.365.479	245.365.479
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	16	245.365.479	245.365.479
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler			
Yeniden değerlendirme ve sınıflama kazançları		430.269.704	233.830.795
- Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları	16	430.269.704	233.830.795
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		84.829.644	38.223.330
- Yasal yedekler		84.829.644	38.223.330
Geçmiş yıllar karları		5.800.484.145	2.901.673.000
Net dönem karı		6.601.537.489	3.309.417.459
Toplam kaynaklar		15.517.792.980	9.196.294.780

Ekteki dipnotlar, bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 VE 2021 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2022	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2021	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2022	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	19	2.194.078.838	838.072.541	640.060.640	264.034.408
Satışların maliyeti	19	(956.275.983)	(452.487.219)	(250.797.577)	(120.439.606)
Brüt kar		1.237.802.855	385.585.322	389.263.063	143.594.802
Genel yönetim giderleri (-)	20	(21.962.217)	(13.110.921)	(9.042.742)	(3.191.318)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	20	(23.319.140)	(16.823.049)	(11.280.800)	(11.615.592)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	5.162.677.993	110.569.262	5.136.542.649	24.127.658
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(39.486.770)	(105.004.154)	(12.956.103)	(47.329.138)
Esas faaliyet karı		6.315.712.721	361.216.460	5.492.526.067	105.586.412
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		24.938.195	-	-	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		6.340.650.916	361.216.460	5.492.526.067	105.586.412
Finansman gelirleri	22	381.876.262	44.062.938	86.638.751	7.715.890
Finansman giderleri (-)	22	(120.989.689)	(51.165.234)	(47.132.793)	(20.847.801)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)		6.601.537.489	354.114.164	5.532.032.025	92.454.501
- Dönem vergi gideri		-	-	-	-
Net dönem karı/(zararı)		6.601.537.489	354.114.164	5.532.032.025	92.454.501
Dönem karının dağılımı		6.601.537.489	354.114.164	5.532.032.025	92.454.501
- Ana ortaklık payları		6.601.537.489	354.114.164	5.532.032.025	92.454.501
Toplam kapsamlı gelir		6.601.537.489	354.114.164	5.532.032.025	92.454.501
Pay başına kazanç/(kayıp)	18	10,2508	0,9728	8,5901	0,2538

Ekteki dipnotlar, bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 VE 2021 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET

ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri (iskontoları)	Ortak Kontrol tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Geri alınmış paylar	Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir veya giderler	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak diğer kapsamlı gelir veya giderler	Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Toplam özkaynaklar
1 Ocak 2021	364.000.000	146.712.969	(119.842.284)	(3.364.272)	245.365.479			159.367.391	38.223.330	1.823.416.561	1.078.256.439	3.732.135.613
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.078.256.439	(1.078.256.439)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	354.114.164	354.114.164
30 Eylül 2021	364.000.000	146.712.969	(119.842.284)	(3.364.272)	245.365.479			159.367.391	38.223.330	2.901.673.000	354.114.164	4.086.249.777
1 Ocak 2022	364.000.000	146.712.969	(119.842.284)	(3.364.272)	245.365.479			233.830.795	38.223.330	2.901.673.000	3.309.417.459	7.116.016.476
Transferler	364.000.000	-	-	-	-	-	-	46.606.314	2.898.811.145	(3.309.417.459)	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	196.438.909	-	6.601.537.489	-	6.797.976.398	6.797.976.398
30 Eylül 2022	728.000.000	146.712.969	(119.842.284)	(3.364.272)	245.365.479			430.269.704	84.829.644	5.800.484.145	6.601.537.489	13.913.992.874

Ekteki dipnotlar, bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 VE 2021 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot referansları	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları		562.650.479	354.778.360
Dönem karı		6.601.537.489	354.114.164
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(5.152.558.014)	49.513.082
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	19-20	767.159	1.083.819
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		2.492.375	179.747
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili net düzeltmeler	22	78.211.177	24.058.620
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	5	-	(7.034.000)
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	22	(129.359.295)	27.995.289
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	6	666.672	(22.307)
Yatırım amaçlı garimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	12	(5.106.930.016)	-
Kar (Zarar) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		1.593.914	3.251.914
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(885.017.920)	(48.935.271)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(41.399.698)	12.968.085
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		494.551.086	203.239.061
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(621.067.911)	(4.307.853)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(219.399.734)	(354.220.377)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(185.077.175)	(55.846.019)
Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış/(azalış)		(312.624.488)	149.231.832
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		563.961.555	354.691.975
Vergi iadeleri/ödemeleri		(42.400)	146.545
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(1.268.676)	(60.160)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(190.280.170)	11.826.774
Alınan faiz	22	6.157.272	16.067.649
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklı nakit çıkışları	12	(193.876.862)	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(2.703.806)	(4.250.919)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri		143.226	10.044
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		149.667.723	(190.072.398)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	300.000.000	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(65.963.828)	(149.946.129)
Ödenen faiz	22	(84.368.449)	(40.126.269)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ) (A+B+C)		522.038.032	176.532.736
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		722.936.178	486.639.009
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)		1.244.974.210	663.171.745

Ekteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

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

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 54 'dir (31 Aralık 2021: 59).

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Müşterek faaliyet:

Şirket'in müşterek faaliyetinin detayı aşağıda verilmektedir:

Müşterek faaliyet	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Şirket'in sermayedeki pay oranı (%)	
			30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	60	60

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

Özkaynağa dayalı finansal araçlara yapılan yatırımlar

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

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

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

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 8 Kasım 2022 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

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

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 (“KGGK”) 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. Şirket bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir. Ara dönem özet finansal tablolar yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri içermez ve Şirket’in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık finansal tablolarıyla birlikte okunması gerekir.

Kullanılan Para Birimi

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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.

Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

Şirket’in müşterek faaliyetinin 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

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

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

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

2.2 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Şirket, 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

a. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **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 değişiklikleri, bir gösterge faiz oranının alternatifiyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan hususları ele almaktadır. Faz 2 değişiklikleri, IBOR reformundan doğrudan etkilenen riskten korunma ilişkilerine belirli TMS 39 ve TFRS 9 riskten korunma muhasebesi gerekliliklerinin uygulanmasında geçici ek kolaylıklar sağlar.
- **TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri'nde yapılan değişiklikler - TFRS 9'un uygulanmasının ertelenmesi (1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir);** Bu değişiklikler TFRS 17'nin uygulanma tarihini 2 yıl süreyle ertelleyerek 1 Ocak 2023'e ertelemiştir. Bu değişiklikler, TFRS 4'teki TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanmasına ilişkin geçici muafiyetin belirlenmiş tarihini 1 Ocak 2023'e erteleştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

- **TFRS 16 ‘Kiralamalar’ - COVID 19 kira imtiyazları kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler (1 Nisan 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte);** COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Mayıs 2020’de, 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. 31 Mart 2021 tarihinde, UMSK kolaylaştırıcı uygulamanın tarihini 30 Haziran 2021’den 30 Haziran 2022’ye uzatmak için ilave bir değişiklik yayımlamıştır. 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 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 işletme birleşmeleri için muhasebeleştirme hükümlerini değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve’ye 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 şirketin hangi maliyetleri dahil edeceğini belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1 ‘Türkiye Finansal Raporlama Standartları’nın İlk Uygulaması’, TFRS 9 ‘Finansal Araçlar’, TMS 41 ‘Tarımsal Faaliyetler’ ve TFRS 16’nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

b. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

- **TMS 1, “Finansal Tabloların Sunuluşu” standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği;** yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerine ertelenmiştir. TMS 1, "Finansal Tabloların Sunuluşu" 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’de bir yükümlülüğün “ödenmesi”nin neyi ifade ettiğini açıklığa kavuşturmuştur.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

- **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 muhasebeleştirilmelerini gerektirmektedir.
- **TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri', Aralık 2021'de değiştirildiği şekliyle;** 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.

2.4 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Borçlanma maliyetleri

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

Dava karşılıkları

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değer tespitleri

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Binaların gerçeğe uygun değer tespitleri

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

2.6 İşletmenin sürekliliği

İlişikte sunulan finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre düzenlenmiştir.

2.7 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Bulunmamaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kasa	661	28.895
Bankadaki nakit	1.244.854.524	722.842.761
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	1.207.836.775	718.443.070
- Vadesiz mevduatlar	37.017.749	4.399.691
Diğer hazır değerler	119.025	64.522
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	1.244.974.210	722.936.178
Bloke mevduat	-	-
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	1.244.974.210	722.936.178

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla vadeli mevduat detayı aşağıdaki gibidir;

Para birimi	Faiz oranı (%)	30 Eylül 2022
Türk Lirası	11,4-19,00	489.819.597
Avro	1,25-3,00	413.915.201
ABD Doları	0,50-3,85	304.101.977
		1.207.836.775
Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2021
Türk Lirası	15,50-18,00	7.803.213
Avro	0,10-0,80	611.226.701
İngiliz Sterlini	0,50	61.085.500
ABD Doları	0,01-0,90	38.327.656
		718.443.070

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların faiz oranları sabittir ve vade süreleri 1 gün arasındadır (31 Aralık 2021: 1-31 gün).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. FİNANSAL BORÇLAR

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	273.269.201	154.284.550
Uzun vadeli borçlanmalar	406.817.893	291.766.372
	680.087.094	446.050.922

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla finansal borçların detayı aşağıda verilmiştir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Banka kredileri	680.087.094	446.050.922
	680.087.094	446.050.922

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
1 yıl içerisinde ödenecek	273.269.201	154.284.550
1-2 yıl içerisinde ödenecek	213.612.578	144.024.939
2-5 yıl içerisinde ödenecek	193.205.315	147.741.433
	680.087.094	446.050.922

Finansal borçların döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	Faiz oranı (%)	30 Eylül 2022	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	7,50-18,50	273.269.201	406.817.893
		273.269.201	406.817.893

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2021	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	9,50-15,75	154.284.550	291.766.372
		154.284.550	291.766.372

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla kullanılan krediler karşılığında Şirket'in vermiş olduğu herhangi bir ipotek bulunmamaktadır. (31 Aralık 2021: Yoktur).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

	30 Eylül 2022	30 Eylül 2021
1 Ocak itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	446.050.922	509.263.552
Alınan finansal borçlar	300.000.000	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(65.963.828)	(149.946.129)
Kur farkı	-	(7.034.000)
30 Eylül itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	680.087.094	352.283.423

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Ticari alacaklar	60.749.089	28.579.860
Alacak senetleri	10.305.972	1.310.786
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(5.052.089)	(4.385.417)
	66.002.972	25.505.229

Şirket'in ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 30 gündür (31 Aralık 2021: 30 gün). Şirket'in diğer ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 22 gündür (31 Aralık 2021: 22 gün).

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

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	30 Eylül 2022	30 Eylül 2021
Açılış bakiyesi	4.385.417	3.686.518
Dönem içinde ayrılan karşılık	666.672	22.307
Kapanış bakiyesi	5.052.089	3.708.825

Uzun vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Alacak senetleri	11.729.205	-
	11.729.205	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

b) İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar

Kısa vadeli borçlar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Ticari borçlar (*)	275.444.227	40.674.994
Borç senetleri	203.076	273.795
Ticari borç reeskontu (-)	-	(136.466)
	275.647.303	40.812.323

(*) Şirket'in Göktürk ve Büyükyalı Projelerindeki hakediş ödemeleri yaptığı taşeron firmalarına borçlardan oluşmaktadır.

Şirket'in ticari borçlarına ilişkin ortalama vade süreleri 30-45 gün aralığındadır (31 Aralık 2021: 30-45 gün).

Uzun vadeli borçlar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Ticari borçlar (**)	204.494.270	655.166.580
	204.494.270	655.166.580

(**) Ticari borçların 204.494.270 TL'lik kısmı Büyükyalı Projesi 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 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Vergi dairesinden alacaklar (**)	5.893.741	5.893.741
Verilen depozito ve teminatlar	366.191	290.466
Diğer çeşitli alacaklar (*)	11.565.649	403.172
	17.825.581	6.587.379

(*) Diğer çeşitli alacaklar, banka stopaj alacakları ve diğer kamu kurumlarından olan alacaklardan oluşmaktadır.

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET 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 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Alınan depozito ve teminatlar (***)	22.064.411	27.385.271
Ödenecek vergiler (****)	2.533.792	5.124.300
Diğer	9.453	550.292
	24.607.656	33.059.863

(***) Şirket'in hakediş ödemeleri yaptığı taşeron firmalarından, ödemelerden önce aldığı teminat bedellerinin kısa vade kısmından 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 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Alınan depozito ve teminatlar (*****)	3.603.493	2.616.773
	3.603.493	2.616.773

(*****) Şirket'in hakediş ödemeleri yaptığı taşeron firmalarından, ödemelerden önce aldığı teminat bedellerinin kısa vade kısmından oluşmaktadır.

8. STOKLAR

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Tamamlanan proje stokları (*)	10.918.642	3.456.296
Devam eden proje stokları (**)	997.644.665	1.379.081.062
- Büyükyalı Projesi	875.037.372	1.040.117.150
- Göktürk Projesi 1	-	338.963.912
- Göktürk Projesi 2	122.607.293	-
Kısa vadeli stoklar	1.008.563.307	1.382.537.358
Devam eden uzun vadeli proje stokları	-	120.577.035
Uzun vadeli stoklar	-	120.577.035

(*) Şirket'in portföyünde bulunan 10.025.591 TL tutarındaki Özak Göktürk 1 projesi ve 893.051 TL tutarındaki Bayrampaşa-Hayattepe projelerindeki henüz satışı yapılmamış konut stoklarıdır.

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		
Verilen sipariş avansları (*)	67.576.976	16.675.659
Taşeronlara verilen avanslar	15.655.713	12.927.833
Gelecek aylara ait giderler	2.655.154	2.034.302
	85.887.843	31.637.794

(*) 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla verilen sipariş avansları, Şirket'in devam etmekte olan Büyükyalı Projesi'ne ilişkin tedarikçilere verdiği sipariş avanslarından oluşmaktadır.

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
Gelecek yıllara ait giderler	996.120	993.910
	996.120	993.910

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri		
Alınan sipariş avansları (**)	352.226.471	611.922.092
Gelecek aylara ait gelirler (***)	16.245.064	73.416.847
	368.471.535	685.338.939

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

(***) 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla avanslarının büyük kısmı ön satışları başlamış olan Göktürk projesinden ve Büyükyalı Projesi'ndeki hasılat paylaşımı sözleşmesine göre tahsil edilen tutarın yüklenici payına düşen bedellerden oluşmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri		
Alınan sipariş avansları (***)	4.101.030	-
Gelecek yıllara ait gelirler (****)	260.696	118.812
	4.361.726	118.812

(***) 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 hasılat dönmemiş bedellerden oluşmaktadır.

10. DİĞER VARLIKLAR

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Diğer dönen varlıklar		
Devreden KDV	80.401.837	130.888.345
	80.401.837	130.888.345
	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Diğer duran varlıklar		
Devreden KDV	16.160.294	63.469.174
	16.160.294	63.469.174

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. FİNANSAL YATIRIMLAR

Bağlı ortaklıklar	Hisse Oranı (%)	30 Eylül 2022	Hisse Oranı (%)	31 Aralık 2021
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	95	438.819.704	95	242.380.795
Betuyab A.Ş.	2,04	408.238	2,04	408.238
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	60	30.000	60	30.000
Detuyap A.Ş.	22,22	12.497	22,22	12.497
		439.270.439		242.831.530

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

	Kullanılan yöntem	Seviye	30 Eylül 2022
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	Gelir İndirgeme	3	438.819.704
Betuyab A.Ş.	Maliyet	-	408.238
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	Maliyet	-	30.000
Detuyap A.Ş.	Maliyet	-	12.497
			439.270.439

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla ise gerçeğe uygun değerleri ile taşıdığı finansal yatırımlarını, Şirket ile ilişkisi bulunmayan Yeditepe Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından 4 Kasım 2022 tarihli olarak gerçekleştirilen değerlendirme çalışmalarını neticesinde elde edilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. FİNANSAL YATIRIMLAR (Devamı)

Aktay Otel İşletmeleri A.Ş., turistik oteller, moteller, tatil köyleri gibi her türlü turistik tesisleri kiralamak, yapmak, satın almak, onarmak, işletmek veya işletirmek amacı ile kurulmuş olup, Şirket'in Antalya/Türkiye'deki oteli "Ela Excellence Resort Otel"ini Özak GYO'dan kiralarak işletmektedir. Aktay Otel'in gerçeğe uygun değeri indirgenmiş nakit akım yöntemiyle belirlenmektedir. İndirgenmiş nakit akımları yönteminde kullanılan iskonto oranı ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti esas alınarak hesaplanmaktadır. Ortalama sermaye maliyeti hesaplanırken kullanılan %11,99 risksiz faiz oranı, 30 yıllık dolar cinsinden ABD devlet tahvili faizidir. Özsermaye piyasa risk primi %5,0 olarak kullanılmıştır.

Şirket'in 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihli kira sertifikaları ve yatırım fonlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal Yatırım	Maliyet	Değer Değişimi	Gerçeğe Uygun Makul Değer	30 Eylül 2022
Yatırım fonları	226.400.605	118.592.222	344.992.827	344.992.827
Bono	299.999.986	-	299.999.986	299.999.986
Kira sertifikaları	120.964.743	119.649.833	240.614.576	240.614.576
Eurobond	140.908.290	8.117.640	149.025.930	149.025.930
Kur Korumalı Mevduat ("KKM")	171.232.995	-	171.232.995	171.232.995
				1.205.866.314

Finansal Yatırım	Maliyet	Değer Değişimi	Gerçeğe Uygun Makul Değer	31 Aralık 2021
Yatırım fonları	174.271.760	174.271.760	99.462.845	273.734.605
Kira Sertifikaları	49.259.785	49.259.785	125.218.625	174.478.410
				448.213.015

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2022	1.567.812.200	4.348.783.221	5.916.595.421
Menkul değer artışından kaynaklanan kazanç	1.608.051.770	3.498.878.246	5.106.930.016
İlaveler	-	193.876.863	193.876.863
30 Eylül 2022	3.175.863.970	8.041.538.330	11.217.402.300
	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2021	257.283.500	2.889.040.510	3.146.324.010
İlaveler	-	-	-
30 Eylül 2021	257.283.500	2.889.040.510	3.146.324.010

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

	Kullanılan yöntem	Seviye	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Ela Resort Excellence Otel	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	2	3.395.774.730	2.007.192.421
Ataşehir Bina	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	3	1.361.000.000	552.600.000
İkitelli Bina (34 Portall Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	1.677.250.000	882.762.500
Bodrum AkyarlarPazar Yaklaşımı	Pazar Yaklaşımı	2	1.209.223.000	602.880.000
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	818.340.000	405.078.300
Bayrampaşa Bina	Pazar Yaklaşımı	3	578.415.000	385.610.000
Balmumcu Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	567.750.000	307.243.200
Didim Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	498.109.000	225.981.000
Göktürk Arsa (201 No'lu Ada)	Pazar Yaklaşımı	2	428.100.000	208.101.000
Bağcılar Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	242.356.970	110.913.000
Büyükyalı Ofis	Pazar Yaklaşımı	2	210.758.600	115.540.000
Demre Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	189.825.000	91.900.000
Göktürk Arsa (198 No'lu Ada)	Pazar Yaklaşımı	2	40.500.000	20.794.000
			11.217.402.300	5.916.595.421

Şirket'in 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, 27-30 Eylül 2022 tarihli ekspertiz rapor değerlerini içermektedir. 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 gayrimenkullerin değerlendirme raporlarında seviye değişikliği bulunmamaktadır.

Şirket, 255.501.269 TL tutarındaki kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralanen yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir (30 Eylül 2021: 99.862.120 TL). Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 28.471.192 TL'dir (30 Eylül 2021: 16.578.069 TL).

30 Eylül 2022 tarihi itibarı ile Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: bulunmamaktadır).

Serik Ela Otel

Değerleme konusu taşınmaz 5 yıldızlı turistik tesis olarak kullanılmaktadır. Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 30 Eylül 2022 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre söz konusu değerlendirme çalışmasında gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan nakit akımları yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır. Rapor sonuç değeri olarak; taşınmazın gelir getiren bir gayrimenkul olmasından dolayı, taşınmaza nakit akımları yöntemi ile hesaplanan değer olan 3.395.774.730 TL nihai değer olarak takdir edilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)

Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3394 Ada 1 no'lu parselde yer alan Bulvar 216 projesindeki Bulvar 216 AVM içerisinde yer alan 38 adet dükkân, 3 adet asma katlı dükkân ve 2 adet özel otopark olmak üzere 43 adet bağımsız bölümdür. Bölüm için Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 27 Eylül 2022 tarihinde yapılan değerlendirme raporunda gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yöntemle göre söz konusu taşınmazın değeri gelir indirgeme yöntemine göre 1.361.000.000 TL olarak belirlenmiştir. Bağımsız bölümler ile alakalı uzun vadeli kira sözleşmelerinin yapılmış olması ve AVM'nin hâlihazırda açılmış olmasından ötürü gerçeğe uygun değer olarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi sonucunda çıkan değer kullanılması kararlaştırılmıştır. Değer belirlenmesi esnasında taşınmazlardan elde edilecek kira gelirinin yıllık %30 oranında artacağı öngörülerek 10 senelik periyotta elde edilecek nakit akışları hesaplanmış ve hesaplanan tutar vergi öncesi %25,00 indirgeme oranı ile iskonto edilmiştir. Mevcut durumda saha ziyareti tespitleri ve piyasa araştırmaları doğrultusunda alışveriş merkezinin doluluk oranının, 2023 yılı için %75 ve 2022 yılı itibarı ile %63 olacağı ve bu seviyede sabit kalacağı düşünülmüştür. Oluşması beklenen yönetim ve işletme giderinin, benzer örneklerde bir AVM'de ortalama oran olan %3 olacağı varsayılmaktadır.

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.

27 Eylül 2022 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 25.926-38.667 TL aralığındadır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, binanın birim satış değeri 19.000 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri yaklaşık 1.677.250.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkullerin konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevki 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.

Bodrum Arsa

Değerlemeye konu taşınmaz, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Akyarlar Mahallesi, Karaincir Mevkii, Barış Manço Caddesi üzerinde yer alan 349 ada 10 nolu parseldir. Bölümler için Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 27 Eylül 2022 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 3.500 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 1.209.223.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m² fiyatları 2.400-16.218 TL aralığındadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)

Taşınmaz, İstanbul Bağcılar’da konumlu İş İstanbul 34 Projesi’nde yer alan 26 adet bağımsız bölümdür. Bölümler için Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 27 Eylül 2022 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Değerleme raporu kapsamındaki emsal araştırmasına göre; bölgede ofislerin 29.878– 41.667 TL/m² aralığında; dükkânların ise 35.000 – 61.924 TL/m² birim satış bedellerine sahip olduğu belirtilmiş olup söz konusu taşınmazın değeri 818.340.000 TL’dir.

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.

Bayrampaşa Bina (Hayat Tepe)

Taşınmazlar İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Esenler Mahallesinde yer alan Metro Gross Market’tir. Bölümler için Atak Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 27 Eylül 2022 tarihinde değerlendirme raporu düzenlenmiştir. Raporda pazar yaklaşımı kullanılmış olup, söz konusu taşınmazın değeri 578.415.000 TL olarak belirlenmiştir.

Taşınmazların çevresinde yapılan araştırmalarda; bağımsız bölümlerin, konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, büyüklük ve pazarlık paylarına göre taşınmazların değerinin değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan konut birimleri ile benzer nitelik ve konumdaki konutların 19.767-37.500 TL/m², dükkânların ise 27.000 TL/m² birim satış değeri ile satışlarının gerçekleşebileceği tespit edilmiştir.

Balmumcu Arsa

Taşınmazın, İstanbul Beşiktaş’ta yer alan 5 adet arsa vasıflı gayrimenkuldür. Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 27 Eylül 2022 tarihli değerlendirme raporuna göre, Gayrimenkulün değeri belirlenirken, emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır.

Söz konusu taşınmazların lokasyon açısından oldukça iyi konumda olması, nitelikli proje yapılabilirliği açısından yüz ölçümü ve yapılaşma hakları göz önüne alındığında birim satış değeri 68.000 TL olarak belirlenmiş, bu yöntemle arsanın bütün olarak değeri 567.750.000 TL olarak belirlenmiştir. Taşınmazların konumlandığı bölgede taşınmazlarla benzer lejanda sahip satılık arsa emsali bulunmamaktadır. Bölgede satışa sunulan emsaller; değerlemeye konu taşınmazlar için, konum, imar durumu, fiziksel özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bir bütün halindeki ortalama m² birim pazar değerlerinin 104.677-153.333 TL/m² aralıklarında olduğu saptanmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Aydın Didim Arsa

Rapora konu taşınmaz; Aydın İli, Didim İlçesi, Altinkum Mahallesi, 2567 ada 2 parsel numarası ile Arsa niteliği ile tapu sicilinde kayıtlıdır. Bölümler için Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 27 Eylül 2022 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 5.500 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 498.109.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m² fiyatları 3.889-9.709 TL aralığındadır.

Göktürk Arsa (201 No'lu Ada)

Taşınmaz; İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, Köprübaşı Sokak üzerinde konumlu 201 Ada 1 no'lu parseldir. Parsel boş durumdadır. Taşınmaza ulaşım Hasdal-Kemerburgaz Yassıören yolu üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmaz, Eyüp Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir. Değerlemeye konu parselin yüzölçümü 11.891,49 m²'dir. Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 36.000 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 428.100.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m² fiyatları 9.000-77.251 TL aralığındadır.

Bağcılar Arsa

Taşınmazlar, İstanbul Bağcılar'da konumlu 4 adet arsadır. Bölümler için Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 27 Eylül 2022 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 35.500 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 242.356.970 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m² fiyatları 27.778-59.997 TL aralığındadır.

Büyükyalı C Blok

Taşınmaz, İstanbul Zeytinburnu'nda konumlu Büyükyalı Projesi'nde yer alan 8 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bölümler için Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 30 Eylül 2022 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu taşınmazın değeri 210.758.600 TL olarak belirlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın tamamı değerlendirme tarihi itibarıyla kiracı kullanımındadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Antalya Demre Arsa

Antalya İli, Demre İlçesi, Zümrütkaaya Mahallesi, Uzguru Mevkii, 194 Ada 338 parselde yer alan 70.698,89 m² arsadır. Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 27 Eylül 2022 tarihli değerlendirme raporuna göre, Arsanın değeri belirlenirken, emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır. Söz konusu taşınmazların lokasyon açısından oldukça iyi konumda olması, nitelikli proje yapılabilirliği açısından yüz ölçümü göz önüne alındığında birim satış değeri 4.770 TL olarak belirlenmiş, bu yöntemle arsanın bütün olarak değeri 189.825.000 TL olarak belirlenmiştir. Arsanın konumlandığı bölgede taşınmazlarla benzer lejanda sahip satılık arsa emsali bulunmamaktadır. Bölgede satışa sunulan emsaller; değerlemeye konu taşınmazlar için, konum, imar durumu, fiziksel özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bir bütün halindeki ortalama m² birim pazar değerlerinin 5.830-13.924 TL/m² aralıklarında olduğu saptanmıştır.

Göktürk-198 Ada 6 Parsel

Taşınmaz; İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, Köprübaşı Sokak üzerinde konumlu 198 Ada 6 no'lu parseldir. Parsel boş durumdadır. Taşınmaza ulaşım Hasdal-Kemberburgaz Yassıören yolu üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmaz, Eyüp Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir. Değerlemeye konu parselin yüzölçümü 6,969,41 m² iken arsadaki Özak GYO payı 2.700,55 m²'dir. Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 15.000 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 40.500.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m² fiyatları 9.000-77.614 TL aralığındadır.

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	30 Eylül 2022	30 Eylül 2021
1 Ocak		
Maliyet	84.446.601	103.163.374
Birikmiş amortisman	(35.666.072)	(34.277.759)
Net kayıtlı değer	48.780.529	68.885.615
Girişler	2.703.806	4.391.901
Çıkışlar	(143.226)	(10.044)
Cari dönem amortismanı	(643.291)	(1.083.819)
Dönem sonu net kayıtlı değer	50.697.818	72.183.653
30 Eylül		
Maliyet	87.007.181	107.545.231
Birikmiş amortisman	(36.309.363)	(35.361.578)
Net kayıtlı değer	50.697.818	72.183.653

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in maddi duran varlıkları üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. ŞEREFİYE

Şirket'in 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 Eylül 2022	31 Aralık 2021
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	37.093.791	37.093.791
Satın alma muhasebesi neticesinde ortaya çıkan şerefiye	18.433.791	18.433.791
Transfer (*)	(14.637.278)	(13.043.364)
Net şerefiye tutarı	3.796.513	5.390.427

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

15. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a. 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat/ipotek/rehin (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	108.705.659	81.564.809
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	108.705.659	81.564.809

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

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

30 Eylül 2022	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL
Teminat mektubu	-	-	108.705.659
			108.705.659
31 Aralık 2021	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL
Teminat mektubu	-	-	81.564.809
			81.564.809

- b. Şirket'in lehine ve aleyhine açılmış ve hali hazırda devam eden 167 adet davası bulunmaktadır. Bu davalar işe iade, taşeronlar ve kiracılar ile olan anlaşmazlıklardan kaynaklı davalardan oluşmaktadır. Şirket aleyhine açılmış ve devam etmekte olan dava tutarları 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 3.095.384 TL'dir ve 2.010.884 TL karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 3.095.384 TL'dir ve 2.010.884 TL karşılık ayrılmıştır). Şirket yönetimi, karşılık ayrılanlar dışındaki davaların lehte sonuçlanacağını tahmin etmektedir

	30 Eylül 2022	30 Eylül 2021
Açılış bakiyesi	2.010.884	663.083
Dönem gideri, net	-	-
Kapanış bakiyesi	2.010.884	663.083

16. ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	(%)	30 Eylül 2022	(%)	31 Aralık 2021
Ahmet Akbalık	47,22	343.752.156	47,22	171.876.078
Ürfi Akbalık	25,97	189.054.079	25,97	94.527.039
BİST'de işlem gören kısım	25,00	182.000.000	25,00	91.000.000
Diğer	1,81	13.193.765	1,81	6.596.883
Nominal sermaye	100,00	728.000.000	100,00	364.000.000

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

26 Nisan 2022 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda Şirket'in 2021 yılı dönem karından, çıkarılmış sermayesinin %100'üne denk gelen 364.000.000 TL'nin sermayeye ilave edilmesine, ilave edilen tutar kadar bedelsiz hisse senedinin ortaklara dağıtılmasına karar verilmiştir.

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

2 Mayıs 2019 tarihinde gerçekleştirilen 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 artırımını sebebiyle ihraç edilecek 114.000.000 TL nominal değerli paylara ilişkin ihraç belgesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 4 Temmuz 2019 tarih ve 39/880 sayılı kararı ile onaylanmış olup, bedelsiz payların dağıtımını 17 Temmuz 2019 tarihinde tamamlanmıştır. Şirketin yeni sermayesi 22 Temmuz 2019 tarihinde tescil edilmiştir.

29 Mart 2021 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu Toplantısı'nda, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %100'üne denk gelen 364.000.000 TL'nin sermayeye ilave edilmesine, ilave edilen tutar kadar bedelsiz hisse senedinin ortaklara dağıtılmasına karar verilmiştir.

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

Şirket'in 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla BİST'te işlem gören hisselerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	(%)	30 Eylül 2022	(%)	31 Aralık 2021
Ahmet Akbalık	-	-	1,84	6.709.004
Geri Alınan Paylar (*)	0,6	4.370.114	0,6	2.185.057
Diğer	24,40	177.629.886	22,56	82.105.939
BİST'te işlem gören hisse	25	182.000.000	25,00	91.000.000

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Kayıtlı sermaye tavanı

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

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

Ödenmiş Sermaye

Şirket'in 30 Eylül 2022 itibarıyla sermayesi 728 milyon adet hissedenden oluşmaktadır (2021: 364 milyon adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir.

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

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 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Geri alınmış paylar

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

Şirket 29 Mart 2022 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu Toplantısı'nda, çıkarılmış sermayesinin %100'üne denk gelen 364.000.000 TL'nin sermayeye ilave edilmesine, ilave edilen tutar kadar bedelsiz hisse senedinin ortaklara dağıtılmasına karar vermiştir. Bedelsiz sermaye artırımı kapsamında 27 Nisan 2022 tarihinde geri alınan payların nominal tutarı %100 oranında artarak 4.370.114'e yükselmiştir. Geri alınan paylardan henüz satılan olmamıştır.

Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri

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

Olağanüstü yedekler

Şirket'in 14 Mayıs 2020 tarihli ve 2019 yılı hesap dönemine ait olağan genel kurulunda alınan karar ile 31 Aralık 2020 tarihli finansal tablolarında olağanüstü yedekleri 422.932.189 TL'ye ulaşmıştır. 8 Haziran 2021 tarihli ve 2020 yılı hesap dönemine ait olağan genel kurulunda alınan karar ile 31 Aralık 2021 tarihli finansal tablolarında olağanüstü yedekleri 678.103.727 TL'ye ulaşmıştır.

29 Mart 2022 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu Toplantısı'na istinaden Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %100'üne denk gelen 364.000.000 TL, olağanüstü yedeklerden sermayeye ilave edilmiş ve olağanüstü yedekler 314.103.727 TL'ye gelmiştir.

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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

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

Birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2021 tarihleri itibarıyla birikmiş diğer kapsamlı gelir veya gider detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	30 Eylül 2021
Finansal varlık değer artış fonu (*)	430.269.704	159.367.391
- Vergi etkisi	-	-
Maddi duran varlık değer artış fonu (**)	245.365.479	245.365.479
- Vergi etkisi	-	-
	675.635.183	404.732.870

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

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

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

a. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Personele ödenecek ücretler	1.537.537	898.745
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	1.218.018	830.835
	2.755.555	1.729.580

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

b. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kullanılmayan izin karşılığı	636.786	497.747
	636.786	497.747

c. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kıdem tazminatı karşılığı	1.231.698	147.038
	1.231.698	147.038

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 Eylül 2022 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 15.371,40 TL (2021: 8.284,51 TL) tavanına tabidir.

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %16,00 enflasyon ve %21,00 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık % 4,31 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2021: % 4,31). Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 30 Eylül 2022 tarihinden itibaren geçerli olan 15.371,40 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET 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” dağıtımlar, hisse başına kar hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir.

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı	644.000.000	364.000.000	644.000.000	364.000.000
Net dönem karı	6.601.537.489	354.114.164	5.532.032.025	92.454.501
Pay başına kazanç	10,2508	0,9728	8,5901	0,25380

19. HASILAT

Satışlar

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Konut satışları	1.935.288.407	736.766.146	489.521.440	228.423.181
Kira geliri	255.501.269	99.862.120	148.935.311	35.146.127
Diğer gelirler	4.579.780	2.773.759	2.152.918	1.327.400
Satış iskontoları (-)	(1.290.618)	(1.329.484)	(549.029)	(862.300)
	2.194.078.838	838.072.541	640.060.640	264.034.408

Satışların maliyeti

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Satılan konut maliyeti	941.242.753	444.894.838	245.129.894	118.550.204
Vergi ve harç giderleri	4.351.385	1.114.385	1.008.391	3.054
Aidat giderleri	3.971.291	2.553.294	1.593.666	857.085
Bakım onarım giderleri	3.244.265	1.110.353	1.899.955	339.502
Danışmanlık giderleri	1.440.781	857.168	457.940	281.535
Sigorta giderleri	1.351.424	980.952	450.266	333.348
Amortisman ve itfa payları giderleri	517.050	671.608	205.575	36.395
Diğer	157.034	304.621	51.890	38.483
	956.275.983	452.487.219	250.797.577	120.439.606

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Reklam giderleri	14.895.130	8.796.050	8.608.876	6.765.736
Stok daire aidat giderleri	5.882.305	3.502.199	1.417.458	2.372.617
Danışmanlık giderleri	385.311	175.996	192.879	55.341
Personel giderleri	266.916	2.761.440	24.144	1.402.211
Amortisman giderleri	128.837	95.633	65.035	29.692
Diğer	1.760.641	1.491.731	972.408	989.995
	23.319.140	16.823.049	11.280.800	11.615.592

Genel yönetim giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Personel giderleri	11.152.568	4.653.929	5.402.322	1.589.827
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	4.683.425	1.879.463	1.775.810	281.843
Ofis giderleri	1.511.073	415.188	612.954	128.105
Vergi ve harçlar	1.381.613	4.474.807	162.984	711.419
Ulaşım giderleri	766.859	400.903	292.366	136.329
Amortisman giderleri	121.272	316.578	40.865	304.961
Diğer	2.345.407	970.053	755.441	38.834
	21.962.217	13.110.921	9.042.742	3.191.318

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışları	5.106.930.016	-	5.106.930.016	-
Kambiyo karları	32.368.947	103.906.889	12.544.823	23.785.246
Konusu kalmayan karşılıklar	-	194.875	-	-
Diğer	23.379.030	6.467.498	17.067.810	342.412
	5.162.677.993	110.569.262	5.136.542.649	24.127.658

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER (Devamı)

Esas faaliyetlerden diğer giderler

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Kambiyo zararları	38.372.956	100.916.525	12.780.134	47.306.599
Karşılık giderleri	666.672	7.365	175.969	-
Reeskont faiz giderleri	386.807	865.251	-	6.116
Diğer	60.335	3.215.013	-	16.423
	39.486.770	105.004.154	12.956.103	47.329.138

22. FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

Finansman gelirleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer kazançları (Not 11)	246.359.695	-	79.152.763	-
Türev araçlardan finansal gelirler	129.359.295	27.995.289	5.656.099	-
Faiz gelirleri	6.157.272	16.067.649	1.829.889	7.715.890
	381.876.262	44.062.938	86.638.751	7.715.890

Finansman giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Faiz giderleri	84.368.449	40.126.269	36.416.575	10.193.046
Türev araç değerlendirme gideri	36.237.030	10.654.755	10.716.218	10.654.755
Diğer	384.210	384.210	-	-
	120.989.689	51.165.234	47.132.793	20.847.801

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Bulunmamaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	30 Eylül 2022					
	Alacaklar		Borçlar			
	Kısa vadeli Ticari	Peşin Ödenmiş Giderler	Kısa vadeli		Uzun vadeli	
			Ticari	Ticari olmayan (**)	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklara Borçlar (*)	-	-	-	26.884.787	-	-
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler						
İnt-Er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	1.992.175	-	-	-	-	-
Özak Kültür Sanat Eğitim Vakfı	576.433	-	-	-	-	-
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	477.606	-	-	-	-	-
İnt-Er Yapı İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.	88.855	-	-	-	-	-
Yeditepe Emlak Yatırımları A.Ş.	5.951	-	-	-	-	-
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	991	-	-	-	-	-
İnt-Er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	-	45.460.680	-	-	-	-
Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş.	-	2.473.314	-	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	1.141.882	1.449.338	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hizm. Ltd. Şti.	-	513.066	287.303	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	-	-	1.875.980	-	-	-
Özak Tekstil Konf. San. ve Tic. A.Ş.	-	-	31.369	-	-	-
	3.142.011	49.588.942	3.643.990	26.884.787	-	-

(*) Şirket'in gayrimenkul yatırımlarında kullanmak üzere edindiği borçtan oluşmaktadır.

(**) Şirket'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 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2021					
	Alacaklar		Borçlar			
	Kısa vadeli Ticari	Peşin Ödenmiş Giderler	Kısa vadeli Ticari	Kısa vadeli Ticari olmayan (**)	Uzun vadeli Ticari	Uzun vadeli Ticari olmayan
Ortaklara Borçlar (*)	-	-	-	205.522.449	-	-
Diğer ilişkili şirketler						
Özak Kültür Sanat Eğitim Vakfı	3.850.048	-	-	-	-	-
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	2.757.870	-	-	-	-	-
Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş.	2.546.171	-	3.633.746	-	-	-
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	2.091.400	15.174.575	2.479.996	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	2.009.335	-	727.736	-	-	-
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapı Site Yönetimi	1.342.715	-	-	-	-	-
Yeditepe Emlak Yatırımları San. Ve Tic. A.Ş.	10.489	-	-	-	-	-
Zyl Gayrimenkul Yatırımları San. Ve Tic. A.Ş.	8.329	-	-	-	-	-
Özak Tekstil Konf. San. ve Tic. A.Ş.	6.261	-	29.443	-	-	-
Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.	5.189	-	-	-	-	-
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	2.829	-	-	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hizmetleri A.Ş.	2.829	-	-	-	-	-
Kübrateks Tekstil San. ve Dış Tic. A.Ş.	2.244	-	-	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	226	18.762	335.473	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	-	-
	14.635.935	15.193.337	7.206.394	205.522.449	-	-

(*) Şirket'in gerçekleştirdiği yatırım amaçlı gayrimenkul alımında kullandığı borçtan kaynaklanmaktadır.

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Ocak - 30 Eylül 2022						
	Hizmet alımları	Hizmet Satışları	Faiz giderleri	Sabit kıymet Alımı	Sabit kıymet Satımı	Kira geliri	Diğer alım
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler							
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	58.233.958	584.854	-	-	-	490.950	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	11.111.731	-	-	-	-	312.555	-
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	4.287.666	2.321.893	-	-	-	183.780.462	-
Özak Global Holding A.Ş.	3.132.522	117.061	-	-	-	1.350.921	-
Özak Teks. Konf. San. ve Tic. A.Ş.	3.064.829	-	-	-	-	11.843.198	-
Diğer	1.123.210	350.913	-	-	-	199.530	-
	80.953.916	3.374.721	-	-	-	197.977.616	-
1 Temmuz - 30 Eylül 2022							
	Hizmet alımları	Hizmet Satışları	Faiz giderleri	Sabit kıymet Alımı	Sabit kıymet Satımı	Kira geliri	Diğer alım
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler							
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	7.826.273	-	-	-	-	64.740	-
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	4.287.666	2.321.892	-	-	-	120.220.666	-
Özak Teks. Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	1.240.417	-	-	-	-	3.947.731	-
Özak Global Holding A.Ş.	231.285	58.531	-	-	-	450.307	-
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	29.288	584.854	-	-	-	163.650	-
Diğer	288.091	-	-	-	-	111.556	-
	13.903.020	2.965.277	-	-	-	124.958.650	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Ocak - 30 Eylül 2021						
	Hizmet alımları	Hizmet Satışları	Faiz giderleri	Sabit kıymet Alımı	Sabit kıymet Satımı	Kira geliri	Diğer alım
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler							
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	49.427.550	409.500	-	-	-	273.000	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	3.671.148	305.916	-	-	-	495.643	-
Özak Global Holding A.Ş.	3.042.116	393.975	-	-	-	1.126.800	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. A.Ş.	749.114	-	-	-	-	9.000	-
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	165.921	1.024	-	-	-	53.985.158	-
Özak Teks. Konf. San. ve Tic. A.Ş.	25.982	45.091	4.204.195	-	-	9.927.619	-
Diğer	-	446.304	-	-	-	936.772	-
	57.081.831	1.601.810	4.204.195	-	-	66.753.992	-
1 Temmuz - 30 Eylül 2021							
	Hizmet alımları	Hizmet Satışları	Faiz giderleri	Sabit kıymet Alımı	Sabit kıymet Satımı	Kira geliri	Diğer alım
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler							
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	31.815.934	253.301	-	-	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	1.014.135	287.432	-	-	-	-	-
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	129.068	-	-	-	-	18.079.570	-
Özak Global Holding A.Ş.	-	163.074	-	-	-	375.600	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. A.Ş.	-	-	-	-	-	3.000	-
Özak Teks. Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	-	10.733	1.122.910	-	-	2.498.802	-
Diğer	-	21.559	-	-	-	876.066	-
	32.959.137	736.099	1.122.910	-	-	21.833.038	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönemler içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	979.007	870.912	488.348	204.556
	979.007	870.912	488.348	204.556

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye Risk Yönetimi

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

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

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

b) Finansal Risk Faktörleri

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b.2) Piyasa riski yönetimi

b.2.1) Kur riski yönetimi

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

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

	30 Eylül 2022			
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	İngiliz Sterlini	Avro
Parasal finansal varlıklar	1.393.711.339	44.741.752	1.101	31.567.850
Toplam varlıklar	1.393.711.339	44.741.752	1.101	31.567.850
Diğer borçlar	(41.940.288)	-	-	(2.340.000)
Kısa vadeli yükümlülükler	(41.940.288)	-	-	(2.340.000)
Diğer borçlar	(17.050.699)	-	-	(951.320)
Uzun vadeli yükümlülükler	(17.050.699)	-	-	(951.320)
Toplam yükümlülükler	(58.990.987)	-	-	(3.291.320)
Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	1.334.720.352	44.741.752	1.101	28.276.530
	31 Aralık 2021			
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	
Parasal finansal varlıklar	986.813.777	24.157.359	3.503.855	41.693.663
Toplam varlıklar	986.813.777	24.157.359	3.503.855	41.693.663
Ticari olmayan borçlar	(205.522.462)	-	-	(13.997.975)
Kısa vadeli yükümlülükler	(205.522.462)	-	-	(13.997.975)
Finansal yükümlülükler	-	-	-	-
Uzun vadeli yükümlülükler	-	-	-	-
Toplam yükümlülükler	(205.522.462)	-	-	(13.997.975)
Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	781.291.315	24.157.359	3.503.855	27.695.688

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b.2.2) Kur riskine duyarlılık

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

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

	30 Eylül 2022	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	165.578.486	(165.578.486)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	165.578.486	(165.578.486)
Avro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	101.361.180	(101.361.180)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	101.361.180	(101.361.180)
İngiliz Sterlini TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
7- İngiliz Sterlini net varlık / yükümlülüğü	4.404	(4.404)
8- İngiliz Sterlini kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- İngiliz Sterlini varlıkları net etki (7+8)	4.404	(4.404)
Toplam (3+6+9)	266.944.070	(266.944.070)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b.2.2) Kur riskine duyarlılık (Devamı)

	31 Aralık 2021	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	62.700.426	(62.700.426)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	62.700.426	(62.700.426)
Avro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	81.327.281	(81.327.281)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	81.327.281	(81.327.281)
İngiliz Sterlini TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
7- İngiliz Sterlini net varlık / yükümlülüğü	12.230.556	(12.230.556)
8- İngiliz Sterlini kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- İngiliz Sterlini varlıkları net etki (7+8)	12.230.556	(12.230.556)
Toplam (3+6+9)	156.258.263	(156.258.263)

26. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	2.450.840.524	1.171.149.193
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	12.225.965.607	7.419.709.814
İştirakler	Md. 24 / (b)	439.270.439	242.831.530
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md. 23 / (f)		-
Diğer varlıklar		401.716.410	362.604.243
Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3 / (p)	15.517.792.980	9.196.294.780
Finansal borçlar	Md. 31	680.087.094	446.050.922
İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	26.884.787	205.522.449
Özkaynaklar	Md. 31	13.913.992.874	7.116.016.476
Diğer kaynaklar		896.828.225	1.428.704.933
Toplam kaynaklar	Md. 3 / (p)	15.517.792.980	9.196.294.780

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24 / (b)	-	-
A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md. 24 / (b)	1.355.442.057	720.882.382
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24 / (d)	494.018.757	273.734.605
B1. Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24 / (d)		-
B2. Atıl tutulan arsa / araziler	Md. 24 / (c)	810.106.970	418.156.200
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24 / (d)		-
C2. İşletmeci şirkete iştirak	Md. 28 / 1(a)	439.270.439	242.831.530
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	108.705.659	81.564.809
K. Üzerinde proje geliştirilecek. mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / e	-	-
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22 / (1)	494.601.807	286.633.455

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021	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%	%81	%51 en az
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24 / (b)	19%	%15	%49 en fazla
4. Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası	Md. 24 / (d)	3%	%3	%49 en fazla
5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24 / (c)	5%	%5	%20 en fazla
6. İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28 / 1(a)	3%	%3	%10 en fazla
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	6%	%10	%500 en fazla
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24 / (b)	9%	%8	%10 en fazla
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22 / (1)	3%	%3	%10 en fazla

(*) Şirket'in, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yatırımcılar Dairesi'ne göndermiş olduğu 29.06.2022 tarih ve 89661 sayılı yazıda, ilgili oran için açıklamada bulunulmuştur. Bu kapsamda ilgili Tebliğ'in "Portföy Sınırlamaları" başlıklı 24'üncü maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi kapsamında yer alan hesaplama, yine aynı Tebliğ'in 22'inci maddesinin (a) ve (k) bentlerine göre taksitlendirilmiş borçların hesaplamadan indirilmesi ile hesaplanan oran %4 ile sınırlı kalmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET 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.

.....