

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

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2021 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 - 42 |

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2021 VE 31 ARALIK 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA

ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

| Varlıklar | Dipnot referansları | Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2021 | Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020 |
|---|---------------------|--|--|
| Dönen varlıklar | | 2.262.305.515 | 2.164.089.855 |
| Nakit ve nakit benzerleri | 4 | 663.171.745 | 486.639.009 |
| Finansal yatırımlar | 11 | 227.132.185 | 171.172.146 |
| Ticari alacaklar | | 22.416.823 | 35.362.601 |
| - İlişkili taraflardan ticari alacaklar | 24 | 7.664.299 | 1.327.310 |
| - İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 6 | 14.752.524 | 34.035.291 |
| Diğer alacaklar | | 11.069.044 | 18.635.907 |
| - İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar | 7 | 11.069.044 | 18.635.907 |
| Stoklar | 8 | 1.236.247.789 | 1.319.330.260 |
| Peşin ödenmiş giderler | | 24.327.437 | 45.237.558 |
| - İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler | 24 | 685.129 | 6.952.871 |
| - İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler | 9 | 23.642.308 | 38.284.687 |
| Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar | | 2.663.122 | 2.809.667 |
| Diğer dönen varlıklar | 10 | 75.277.370 | 84.902.707 |
| Duran varlıklar | | 3.696.937.015 | 3.858.733.617 |
| Finansal yatırımlar | 11 | 168.368.126 | 168.368.126 |
| Stoklar | 8 | 223.663.500 | 343.820.090 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 12 | 3.146.324.010 | 3.146.324.010 |
| Maddi duran varlıklar | 13 | 72.183.653 | 68.885.615 |
| Maddi olmayan duran varlıklar | | 16.168.927 | 19.561.823 |
| - Şerefiye | 14 | 6.824.656 | 10.076.570 |
| - Diğer maddi olmayan duran varlıklar | | 9.344.271 | 9.485.253 |
| Peşin ödenmiş giderler | | 37.154 | 66.325 |
| - İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler | 9 | 37.154 | 66.325 |
| Diğer duran varlıklar | 10 | 70.191.645 | 111.707.628 |
| Toplam varlıklar | | 5.959.242.530 | 6.022.823.472 |

Ekteki dipnotlar, bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

| Kaynaklar | Dipnot referansları | Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2021 | Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020 |
|---|---------------------|---|---|
| Kısa vadeli yükümlülükler | | 1.008.343.309 | 651.498.283 |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları | 5 | 122.667.614 | 176.523.715 |
| Ticari borçlar | | 37.382.347 | 62.859.757 |
| - İlişkili taraflara ticari borçlar | 24 | 712.046 | - |
| - İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar | 6 | 36.670.301 | 62.859.757 |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar | 17 | 1.719.661 | 1.463.156 |
| Diğer borçlar | | 234.183.696 | 291.328.568 |
| - İlişkili taraflara diğer borçlar | 24 | 198.829.535 | 253.940.721 |
| - İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar | 7 | 35.354.161 | 37.387.847 |
| Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler | | 611.384.199 | 118.344.072 |
| - Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri | 9 | 611.384.199 | 118.344.072 |
| Kısa vadeli karşılıklar | | 1.005.792 | 979.015 |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar | 17 | 342.709 | 315.932 |
| - Diğer kısa vadeli karşılıklar | 15 | 663.083 | 663.083 |
| Uzun vadeli yükümlülükler | | 864.649.444 | 1.639.189.576 |
| Uzun vadeli borçlanmalar | 5 | 229.615.809 | 332.739.837 |
| Ticari borçlar | | 632.318.746 | 961.061.713 |
| - İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar | 6 | 632.318.746 | 961.061.713 |
| Diğer borçlar | | 1.780.354 | 738.006 |
| - İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar | 7 | 1.780.354 | 738.006 |
| Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler | | 35.742 | 343.844.037 |
| - Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri | 9 | 35.742 | 343.844.037 |
| Uzun vadeli karşılıklar | | 898.793 | 805.983 |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar | 17 | 898.793 | 805.983 |
| Özkaynaklar | | 4.086.249.777 | 3.732.135.613 |
| Ödenmiş sermaye | 16 | 364.000.000 | 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 | | 159.367.391 | 159.367.391 |
| - Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları | 16 | 159.367.391 | 159.367.391 |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | | 38.223.330 | 38.223.330 |
| - Yasal yedekler | | 38.223.330 | 38.223.330 |
| Geçmiş yıllar karları | | 2.901.673.000 | 1.823.416.561 |
| Net dönem karı | | 354.114.164 | 1.078.256.439 |
| Toplam kaynaklar | | 5.959.242.530 | 6.022.823.472 |

Ekteki dipnotlar, bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2021 VE 2020 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 2021 | Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2020 | Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2021 | Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2020 |
|--|---------------------|---|---|---|---|
| Kar veya zarar kısmı | | | | | |
| Hasılat | 19 | 838.072.541 | 822.150.586 | 264.034.408 | 367.843.610 |
| Satışların maliyeti | 19 | (452.487.219) | (471.190.349) | (120.439.606) | (220.500.665) |
| Brüt kar | | 385.585.322 | 350.960.237 | 143.594.802 | 147.342.945 |
| Genel yönetim giderleri (-) | 20 | (13.110.921) | (8.830.919) | (3.191.318) | (3.338.062) |
| Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-) | 20 | (16.823.049) | (8.881.969) | (11.615.592) | (4.666.952) |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | 21 | 110.569.262 | 173.736.218 | 24.127.658 | 95.638.675 |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-) | 21 | (105.004.154) | (158.023.465) | (47.329.138) | (83.875.765) |
| Esas faaliyet karı | | 361.216.460 | 348.960.102 | 105.586.412 | 151.100.841 |
| Finansman gelirleri | 22 | 44.062.938 | 6.089.367 | 7.715.890 | 2.457.094 |
| Finansman giderleri (-) | 22 | (51.165.234) | (81.199.335) | (20.847.801) | (27.698.880) |
| Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı) | | 354.114.164 | 273.850.134 | 92.454.501 | 125.859.055 |
| - Dönem vergi gideri | | - | - | - | - |
| Net dönem karı/(zararı) | | 354.114.164 | 273.850.134 | 92.454.501 | 125.859.055 |
| Dönem karının dağılımı | | 354.114.164 | 273.850.134 | 92.454.501 | 125.859.055 |
| - Ana ortaklık payları | | 354.114.164 | 273.850.134 | 92.454.501 | 125.859.055 |
| Toplam kapsamlı gelir | | 354.114.164 | 273.850.134 | 92.454.501 | 125.859.055 |
| Pay başına kazanç/(kayıp) | 18 | 0,9728 | 0,7523 | 0,2538 | 0,3458 |

Ekteki dipnotlar, bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2021 VE 2020 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET

ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

| | Ödenmiş sermaye | Pay ihraç primleri (iskontoları) | Ortak Kontrole 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 2020 | 364.000.000 | 146.712.969 | (119.842.284) | (3.364.272) | 245.365.479 | | | 159.367.391 | 26.468.019 | 1.246.854.797 | 588.317.075 | 2.653.879.174 |
| Transferler | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 588.317.075 | (588.317.075) | - |
| Toplam kapsamlı gelir | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 273.850.134 | 273.850.134 |
| 30 Eylül 2020 | 364.000.000 | 146.712.969 | (119.842.284) | (3.364.272) | 245.365.479 | | | 159.367.391 | 26.468.019 | 1.835.171.872 | 273.850.134 | 2.927.729.308 |
| 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 |

Ekteki dipnotlar, bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

| | Dipnot referansları | 1 Ocak - 30 Eylül 2021 | 1 Ocak - 30 Eylül 2020 |
|---|---------------------|------------------------|------------------------|
| A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları | | 354.778.360 | 179.040.029 |
| Dönem karı | | 354.114.164 | 273.850.134 |
| Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler | | 49.513.082 | 36.719.403 |
| Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler | 19-20 | 1.083.819 | 4.040.330 |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler | | 179.747 | (813.957) |
| Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili net düzeltmeler | 22 | 24.058.620 | 31.333.852 |
| Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler | 5 | (7.034.000) | 7.568.649 |
| Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler | 6 | (22.307) | 68.943 |
| Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler | 22 | 27.995.289 | (5.478.414) |
| Kar (Zarar) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler | | 3.251.914 | - |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler | | (48.935.271) | (130.372.888) |
| Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler | | 203.239.061 | (199.006.664) |
| Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler | | 12.968.085 | (30.791.180) |
| Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler | | (4.307.853) | (218.983.597) |
| Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler | | (354.220.377) | 259.815.563 |
| Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler | | (55.846.019) | (5.138.313) |
| Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış/(azalış) | | 149.231.832 | 63.731.303 |
| Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları | | 354.691.975 | 180.196.649 |
| Vergi iadeleri/ödemeleri | | 146.545 | (564.093) |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler | | (60.160) | (592.527) |
| B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları | | 11.826.774 | (12.868.076) |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklı nakit çıkışları | 12 | - | (3.231.565) |
| Alınan faiz | 22 | 16.067.649 | 6.089.367 |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları | | (4.250.919) | (23.139.789) |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri | | 10.044 | 7.413.911 |
| C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları | | (190.072.398) | (113.066.700) |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri | 5 | - | 602.127.678 |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları | 5 | (149.946.129) | (677.771.159) |
| Ödenen faiz | 22 | (40.126.269) | (37.423.219) |
| NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ) (A+B+C) | | 176.532.736 | 53.105.253 |
| D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ | | 486.639.009 | 459.019.623 |
| DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D) | | 663.171.745 | 512.124.876 |

Ekteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2021 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 2021 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 60'dır (31 Aralık 2020: 52).

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2021 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 2021 | 31 Aralık 2020 |
| Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı | Taahhüt işleri | İstanbul | 60 | 60 |

Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ihalesi yapılan "Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ile ilgili olarak Özak GYO-Yenigün-Delta-Ziylan Adi Ortaklığı'nın kurulması adına 2 Nisan 2014 tarihinde ortak girişim sözleşmesi imzalanmış ve Şirket söz konusu adi ortaklık işletmesinde %54 pay oranına sahip olmuştur. Delta Proje İnşaat ve Turizm Sanayi Ticaret A.Ş.'nin sahip olduğu %1 hisse 28 Nisan 2014 tarihinde 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 5 Kasım 2021 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 2021 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/IFRS”) 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 2020 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 2021 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2021 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 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

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

- **TFRS 16 ‘Kiralama - COVID 19 Kira imtiyazları’ kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasında ilişkin değişiklikler;** Mart 2021 itibarıyla bu değişiklik Haziran 2022'ye kadar uzatılmış ve 1 Nisan 2021'den itibaren geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.
- **TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 ‘daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2;** 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişikliği, bir gösterge faiz oranının alternatifleriyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan sorunları ele almaktadır.

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2021 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)

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

- **TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.
- **TMS 1, “Finansal tabloların sunumu” standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'in bir yükümlülüğün “ödenmesi”nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmuştur.
- **TFRS 3, TMS 16, TMS 37’de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16’da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
 - **TFRS 3 ‘İşletme birleşmeleri’nde yapılan değişiklikler;** bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.
 - **TMS 16 ‘Maddi duran varlıklar’ da yapılan değişiklikler;** bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.
 - **TMS 37, ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ da yapılan değişiklikler’** bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken bir şirketin hangi maliyetleri içerdiğini belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1, ‘Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’nın ilk kez uygulanması’ TFRS 9 ‘Finansal Araçlar’, TMS 41 ‘Tarımsal Faaliyetler’ ve TFRS 16’nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

- **TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8’deki dar kapsamlı değişiklikler,** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.
- **TMS 12, Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik,** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmelerini gerektirmektedir.

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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 belirlenmesi esnasında birtakım varsayımlar yapılması gerekmektedir. Bu kapsamda projeler ile alakalı alınan yabancı para birimi cinsinden krediler ile ilgili oluşan borçlanma maliyetleri TL kredi faizleri ile karşılaştırılmakta ve hesaplanan borçlanma maliyetleri kümüle yönetime göre mali aktifleştirilmektedir.

Dava karşılıkları

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

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. Şirket’in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla dönen varlıkları kısa vadeli yükümlülüklerinden 1.253.962.206 TL fazla olup devam eden projeler ve mevcut proje stoklarından gerçekleşecek satışlar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kira sözleşmeleri uyarınca elde edilen nakit akışları ile gerektiğinde yeni finansal borçlanmalar vasıtasıyla nakit akış yönetimi sağlanmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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.

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

| | 30 Eylül 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---|--------------------|--------------------|
| Kasa | 16.306 | 18.542 |
| Bankadaki nakit | 662.457.205 | 486.548.811 |
| - Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar | 583.262.336 | 440.114.885 |
| - Vadesiz mevduatlar | 79.194.869 | 46.433.926 |
| Diğer hazır değerler | 698.234 | 71.656 |
| Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar | 663.171.745 | 486.639.009 |
| Bloke mevduat | - | - |
| Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar | 663.171.745 | 486.639.009 |

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla vadeli mevduat detayı aşağıdaki gibidir;

| Para birimi | Faiz oranı (%) | 30 Eylül 2021 |
|------------------|----------------|--------------------|
| Avro | 0,03-0,50 | 397.279.579 |
| Türk Lirası | 14,25-19,00 | 135.439.182 |
| İngiliz Sterlini | 0,40 | 41.752.200 |
| ABD Doları | 0,46-1,15 | 8.791.375 |
| | | 583.262.336 |
| Para birimi | Faiz oranı (%) | 31 Aralık 2020 |
| Avro | 0,75-2,00 | 265.854.929 |
| Türk Lirası | 6,50-19,00 | 111.069.990 |
| ABD Doları | 0,20-3,00 | 63.189.966 |
| | | 440.114.885 |

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların faiz oranları sabittir ve vade süreleri 1 - 31 gün arasındadır (31 Aralık 2020: 1-31 gün).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. FİNANSAL BORÇLAR

| | 30 Eylül 2021 | 31 Aralık 2020 |
|--|--------------------|--------------------|
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları | 122.667.614 | 176.523.715 |
| Uzun vadeli borçlanmalar | 229.615.809 | 332.739.837 |
| | 352.283.423 | 509.263.552 |

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla finansal borçların detayı aşağıda verilmiştir:

| | 30 Eylül 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---|--------------------|--------------------|
| Banka kredileri | 352.283.423 | 509.253.236 |
| Finansal kiralama işlemlerinden borçlar | - | 10.316 |
| | 352.283.423 | 509.263.552 |

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir.

| | 30 Eylül 2021 | 31 Aralık 2020 |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| 1 yıl içerisinde ödenecek | 122.667.614 | 176.513.399 |
| 1-2 yıl içerisinde ödenecek | 106.209.168 | 115.476.130 |
| 2-5 yıl içerisinde ödenecek | 123.406.641 | 217.263.707 |
| | 352.283.423 | 509.253.236 |

Finansal borçların döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

| Para birimi | Faiz oranı (%) | 30 Eylül 2021 | |
|-------------|----------------|--------------------|--------------------|
| | | Kısa vadeli | Uzun vadeli |
| TL | 9,50-11,00 | 122.667.614 | 229.615.809 |
| | | 122.667.614 | 229.615.809 |
| Para birimi | Faiz oranı (%) | 31 Aralık 2020 | |
| | | Kısa vadeli | Uzun vadeli |
| TL | 9,50-11,00 | 131.477.138 | 332.739.837 |
| Avro | 2,90 | 45.046.577 | - |
| | | 176.523.715 | 332.739.837 |

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla kullanılan krediler karşılığında Şirket'in vermiş olduğu herhangi bir ipotek bulunmamaktadır. (31 Aralık 2020: Yoktur).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

| | 30 Eylül 2021 | 30 Eylül 2020 |
|--|--------------------|--------------------|
| 1 Ocak itibarıyla toplam finansal yükümlülükler | 509.263.552 | 637.108.139 |
| Alınan finansal borçlar | - | 602.127.678 |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları | (149.946.129) | (677.771.159) |
| Kur farkı | (7.034.000) | 7.568.649 |
| 30 Eylül itibarıyla toplam finansal yükümlülükler | 352.283.423 | 569.033.307 |

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar

| Kısa vadeli ticari alacaklar | 30 Eylül 2021 | 31 Aralık 2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ticari alacaklar | 14.791.919 | 27.001.136 |
| Alacak senetleri | 3.669.430 | 10.720.673 |
| Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) | (3.708.825) | (3.686.518) |
| | 14.752.524 | 34.035.291 |

Şirket'in ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 30 gündür (31 Aralık 2020: 30 gün). Şirket'in diğer ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 22 gündür (31 Aralık 2020: 22 gün).

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

| | 30 Eylül 2021 | 30 Eylül 2020 |
|--|------------------|--------------------|
| Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri | | |
| Açılış bakiyesi | 3.686.518 | (3.663.622) |
| Dönem içinde ayrılan karşılık | 22.307 | (68.943) |
| Kapanış bakiyesi | 3.708.825 | (3.732.565) |

b) İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar

| Kısa vadeli borçlar | 30 Eylül 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Ticari borçlar (*) | 36.911.642 | 60.792.909 |
| Borç senetleri | 105.255 | 2.727.028 |
| Ticari borç reeskontu (-) | (346.596) | (660.180) |
| | 36.670.301 | 62.859.757 |

(*) Şirket'in Büyükyalı Projesi'ndeki hakediş ödemeleri yaptığı taşeron firmalarından oluşmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2021 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 (Devamı)

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

Uzun vadeli borçlar

| | 30 Eylül 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---------------------------|--------------------|--------------------|
| Ticari borçlar (**) | 632.318.746 | 961.895.943 |
| Ticari borç reeskontu (-) | - | (834.230) |
| | 632.318.746 | 961.061.713 |

(**) Ticari borçların 416.204.291 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 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Vergi dairesinden alacaklar (*) | 10.492.239 | 15.995.480 |
| Verilen depozito ve teminatlar | 224.527 | 224.526 |
| Diğer çeşitli alacaklar (**) | 352.278 | 2.415.901 |
| | 11.069.044 | 18.635.907 |

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

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

b) İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar

| | 30 Eylül 2021 | 31 Aralık 2020 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Alınan depozito ve teminatlar (***) | 31.046.684 | 35.473.338 |
| Ödenecek vergiler (****) | 4.298.041 | 1.844.040 |
| Diğer | 9.436 | 70.469 |
| | 35.354.161 | 37.387.847 |

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2021 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 (Devamı)

Uzun vadeli diğer borçlar

| | 30 Eylül 2021 | 31 Aralık 2020 |
|-------------------------------|------------------|----------------|
| Alınan depozito ve teminatlar | 1.780.354 | 738.006 |
| | 1.780.354 | 738.006 |

8. STOKLAR

| | 30 Eylül 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Tamamlanan proje stokları (*) | 4.085.251 | 6.759.285 |
| Devam eden proje stokları (**) | 1.232.162.538 | 1.312.570.975 |
| - <i>Büyükalyalı Projesi</i> | 929.653.800 | 1.312.570.975 |
| - <i>Göktürk Projesi</i> | 302.508.738 | - |
| Kısa vadeli stoklar | 1.236.247.789 | 1.319.330.260 |
| Devam eden uzun vadeli proje stokları | 223.663.500 | 343.820.090 |
| Uzun vadeli stoklar | 223.663.500 | 343.820.090 |

(*) Şirket'in portföyünde bulunan Bayrampaşa-Hayattepe konut projesi ile alakalı olarak henüz satışı yapılmamış konut stoklarıdır.

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

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

| | 30 Eylül 2021 | 31 Aralık 2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler | | |
| Verilen sipariş avansları (*) | 12.878.394 | 20.205.241 |
| Taşeronlara verilen avanslar | 10.430.024 | 16.665.406 |
| Gelecek aylara ait giderler | 333.890 | 1.414.040 |
| | 23.642.308 | 38.284.687 |

(*) 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla verilen sipariş avansları, Şirket'in devam etmekte olan Büyükalyalı Projesi'ne ilişkin tedarikçilere verdiği sipariş avanslarından oluşmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2021 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 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---|---------------|----------------|
| Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler | | |
| Proje avansları | 20.830 | 51.195 |
| Gelecek yıllara ait giderler | 16.324 | 15.130 |
| | 37.154 | 66.325 |

| | 30 Eylül 2021 | 31 Aralık 2020 |
|--|--------------------|--------------------|
| Kısa vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri | | |
| Alınan sipariş avansları (**) | 547.857.975 | 58.419.390 |
| Gelecek aylara ait gelirler (*) | 63.526.224 | 59.924.682 |
| | 611.384.199 | 118.344.072 |

(*) 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 2021 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.

| | 30 Eylül 2021 | 31 Aralık 2020 |
|--|---------------|--------------------|
| Uzun vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri | | |
| Gelecek yıllara ait gelirler (****) | 35.742 | 29.234.865 |
| Alınan sipariş avansları (***) | - | 314.609.172 |
| | 35.742 | 343.844.037 |

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. DİĞER VARLIKLAR

| | 30 Eylül 2021 | 31 Aralık 2020 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Diğer dönen varlıklar | | |
| Devreden KDV | 75.277.370 | 84.902.707 |
| | 75.277.370 | 84.902.707 |

| | 30 Eylül 2021 | 31 Aralık 2020 |
|------------------------------|-------------------|--------------------|
| Diğer duran varlıklar | | |
| Devreden KDV | 70.191.645 | 111.707.628 |
| | 70.191.645 | 111.707.628 |

11. FİNANSAL YATIRIMLAR

| Bağlı ortaklıklar | Hisse Oranı (%) | 30 Eylül 2021 | Hisse Oranı (%) | 31 Aralık 2020 |
|-----------------------------------|-----------------|--------------------|-----------------|--------------------|
| Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. | 95 | 167.917.391 | 95 | 167.917.391 |
| Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş. | 60 | 30.000 | 60 | 30.000 |
| Detuyap A.Ş. | 22,22 | 12.497 | 22,22 | 12.497 |
| Betuyab A.Ş. | 2,04 | 408.238 | 2,04 | 408.238 |
| | | 168.368.126 | | 168.368.126 |

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

| | Kullanılan yöntem | Seviye | 30 Eylül 2021 |
|-----------------------------------|-------------------|--------|--------------------|
| Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. | Gelir İndirgeme | 3 | 167.917.391 |
| Betuyab A.Ş. | Maliyet | - | 408.238 |
| Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş. | Maliyet | - | 30.000 |
| Detuyap A.Ş. | Maliyet | - | 12.497 |
| | | | 168.368.126 |

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla ise gerçeğe uygun değerleri ile taşıdığı finansal yatırımlarını, Şirket ile ilişkisi bulunmayan Yeditepe Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından 31 Aralık 2020 tarihli olarak gerçekleştirilen değerlendirme çalışmaları neticesinde elde edilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2021 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 Quality 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 %2,76 risksiz faiz oranı, 30 yıllık dolar cinsinden ABD devlet tahvili faizidir. Özsermaye piyasa risk primi %7,5 olarak kullanılmıştır.

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

| Finansal Yatırım | Maliyet | Değer Değişimi | Gerçeğe Uygun Makul Değer | 30 Eylül 2021 |
|--------------------|-------------|----------------|---------------------------|--------------------|
| Yatırım fonları | 174.271.760 | 2.213.884 | 176.485.644 | 176.485.644 |
| Kira Sertifikaları | 49.259.785 | 1.386.756 | 50.646.541 | 50.646.541 |
| | | | | 227.132.185 |

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

| | 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 |
| | Arazi ve arsalar | Binalar | Toplam |
| 1 Ocak 2020 | 538.027.000 | 2.070.237.000 | 2.608.264.000 |
| İlaveler | - | 3.231.565 | 3.231.565 |
| Transferler (*) | (315.622.000) | - | (315.622.000) |
| 30 Eylül 2020 | 222.405.000 | 2.073.468.565 | 2.295.873.565 |

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2021 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 2021 | 31 Aralık 2020 |
|-------------------------------------|---------------------------|--------|----------------------|----------------------|
| Ela Resort Quality Otel | Gelir İndirgeme Yaklaşımı | 2 | 1.286.615.752 | 1.286.615.752 |
| İkitelli Bina (34 Portall Plaza) | Pazar Yaklaşımı | 2 | 573.800.000 | 573.800.000 |
| Ataşehir Bina | Gelir İndirgeme Yaklaşımı | 3 | 408.924.000 | 408.924.000 |
| Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza) | Pazar Yaklaşımı | 2 | 281.225.000 | 281.225.000 |
| Bayrampaşa Bina | Pazar Yaklaşımı | 3 | 255.466.758 | 255.466.758 |
| Balmumcu Arsa | Pazar Yaklaşımı | 2 | 186.182.700 | 186.182.700 |
| Büyükyalı Ofis | Pazar Yaklaşımı | 2 | 83.009.000 | 83.009.000 |
| Bağcılar Arsa | Pazar Yaklaşımı | 2 | 71.100.800 | 71.100.800 |
| | | | 3.146.324.010 | 3.146.324.010 |

Şirket'in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, 24-31 Aralık 2020 tarihli ekspertiz rapor değerlerini ve bu tarihten itibaren 30 Eylül 2021 tarihine kadar yatırım amaçlı gayrimenkuller için yapılmış harcamaları 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, 99.862.120 TL tutarındaki kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralanen yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir (30 Eylül 2020: 62.593.189 TL). Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 16.578.069 TL'dir (30 Eylül 2020: 11.728.650 TL).

30 Eylül 2021 tarihi itibarı ile Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: bulunmamaktadır).

İkitelli Bina (34 Portall Plaza)

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

28 Aralık 2020 tarihli değerlendirme raporuna göre, emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazların değeri belirlenirken satılık atölye ve kiralık atölye/depo emsalleri araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan söz konusu taşınmazlara benzer nitelikte ve büyüklükte atölye emsallerinin birim satış fiyatlarının 6.389-6.568 TL aralığındadır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, binanın birim satış değeri 6.500 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri yaklaşık 573.800.000 TL olarak hesaplanmıştır.

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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 31 Aralık 2020 tarihinde değerlendirme raporu düzenlenmiştir. Raporunda pazar yaklaşımı kullanılmış olup, söz konusu taşınmazın değeri 255.466.758 TL olarak belirlenmiştir.

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

Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)

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

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

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

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

Balmumcu Arsa

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Bağcılar Arsa

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

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

Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)

Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3394 Ada 1 no'lu parselde yer alan Bulvar 216 projesindeki Bulvar 216 AVM içerisinde yer alan 38 adet dükkân, 3 adet asma katlı dükkân ve 2 adet özel otopark olmak üzere 43 adet bağımsız bölümdür. Bölüm için Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 29 Aralık 2020 tarihinde yapılan değerlendirme raporunda gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yöntemle göre söz konusu taşınmazın değeri gelir indirgeme yöntemine göre 408.924.000 TL olarak belirlenmiştir. Bağımsız bölümler ile alakalı uzun vadeli kira sözleşmelerinin yapılmış olması ve AVM'nin hâlihazırda açılmış olmasından ötürü gerçeğe uygun değer olarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi sonucunda çıkan değer kullanılması kararlaştırılmıştır. Değer belirlenmesi esnasında taşınmazlardan elde edilecek kira gelirinin yıllık %12 oranında artacağı öngörülerek 10 senelik periyotta elde edilecek nakit akışları hesaplanmış ve hesaplanan tutar vergi öncesi %17,00 indirgeme oranı ile iskonto edilmiştir. Mevcut durumda saha ziyareti tespitleri ve piyasa araştırmaları doğrultusunda alışveriş merkezinin doluluk oranının, 2020 yılı için %53 ve 2021 yılı itibarı ile %60 olacağı ve bu seviyede sabit kalacağı düşünülmüştür. Oluşması beklenen yönetim ve işletme giderinin, benzer örneklerde bir AVM'de ortalama oran olan %2 olacağı varsayılmaktadır.

Serik Ela Otel

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

Büyükyalı C Blok

Taşınmaz, İstanbul Zeytinburnu'nda konumlu Büyükyalı Projesi'nde yer alan 8 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bölümler için Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 31 Aralık 2020 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu taşınmazın değeri 83.009.000 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 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

| | 30 Eylül 2021 | 30 Eylül 2020 |
|-------------------------------------|-------------------|--------------------|
| 1 Ocak | | |
| Maliyet | 103.163.374 | 124.132.138 |
| Birikmiş amortisman | (34.277.759) | (32.152.235) |
| Net kayıtlı değer | 68.885.615 | 91.979.903 |
| Girişler (*) | 4.391.901 | 23.139.789 |
| Çıkışlar | (10.044) | (2.353.854) |
| Cari dönem amortismanı | (1.083.819) | (4.155.921) |
| Dönem sonu net kayıtlı değer | 72.183.653 | 108.609.917 |
| 30 Eylül | | |
| Maliyet | 107.545.231 | 144.918.073 |
| Birikmiş amortisman | (35.361.578) | (36.308.156) |
| Net kayıtlı değer | 72.183.653 | 108.609.917 |

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in maddi duran varlıkları üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

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 2021 | 31 Aralık 2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| Özak GYO'nun sahiplik oranı | %60 | %60 |
| Proje ortaklığının gerçeğe uygun değerinin Özak GYO'ya ait kısmı | 18.660.000 | 18.660.000 |
| Ödenecek nakit | 37.093.792 | 37.093.792 |
| Satın alma muhasebesi neticesinde ortaya çıkan şerefiye | 18.433.792 | 18.433.792 |
| Transfer (*) | (11.609.136) | (8.357.222) |
| Net şerefiye tutarı | 6.824.656 | 10.076.570 |

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

- a. 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat/ipotek/rehin (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

| | 30 Eylül 2021 | 31 Aralık 2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | 97.834.013 | 77.880.832 |
| 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 | 97.834.013 | 77.880.832 |

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

| 30 Eylül 2021 | Döviz tutarı ABD Doları | Döviz tutarı Avro | Toplam TL |
|-----------------|----------------------------|----------------------|-------------------|
| Teminat mektubu | - | - | 97.834.013 |
| | | | 97.834.013 |
| 31 Aralık 2020 | Döviz tutarı ABD Doları | Döviz tutarı Avro | Toplam TL |
| Teminat mektubu | - | 357.253 | 77.880.832 |
| | | | 77.880.832 |

- b. Şirket'in lehine ve aleyhine açılmış ve hali hazırda devam eden 144 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 2021 tarihi itibarıyla 3.588.860 TL'dir ve 663.083 TL karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 3.588.860 TL'dir ve 663.083 TL karşılık ayrılmıştır). Şirket yönetimi, karşılık ayrılanlar dışındaki davaların lehte sonuçlanacağını tahmin etmektedir.

| | 30 Eylül 2021 | 30 Eylül 2020 |
|-------------------------|----------------|------------------|
| Açılış bakiyesi | 663.083 | 2.527.594 |
| Dönem gideri, net | - | (1.265.240) |
| Kapanış bakiyesi | 663.083 | 1.262.354 |

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. ÖZKAYNAKLAR

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

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

20 Mayıs 2015 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda Şirket'in 2014 yılı dönem karından, çıkarılmış sermayesinin %59,24'üne denk gelen 93.000.000 TL'nin sermayeye ilave edilmesine, ilave edilen tutar kadar bedelsiz hisse senedinin ortaklara dağıtılmasına karar verilmiştir. Genel Kurul Toplantısı'nda alınan karar gereği Şirket'in çıkarılmış sermayesi 300.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde tamamı 2014 yılı dönem karından karşılanmak üzere 93.000.000 TL artırılarak 157.000.000 TL'den 250.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Bedelsiz sermaye artırımı sebebiyle ihraç edilecek 93.000.000 TL nominal değerli paylara ilişkin ihraç belgesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23 Haziran 2015 tarih ve 16/809 sayılı kararı ile onaylanmış olup, bedelsiz payların dağıtımına 8 Temmuz 2015 tarihinde başlanmıştır.

2 Mayıs 2019 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda Şirket'in 2018 yılı dönem karından, çıkarılmış sermayesinin %45,6'sına denk gelen 114.000.000 TL'nin sermayeye ilave edilmesine, ilave edilen tutar kadar bedelsiz hisse senedinin ortaklara dağıtılmasına karar verilmiştir.

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Kayıtlı sermaye tavanı

21 Kasım 2017 tarihli yönetim kurulu kararı ile, Kayıtlı sermaye sistemi içerisinde bulunan ve 300.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı izin süresi 2017 yılı sonunda dolacak olan Şirketin, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği ve Şirket Esas Sözleşmesi uyarınca; kayıtlı sermaye tavanının 1.000.000.000 TL'ye çıkarılması, kayıtlı sermaye 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 Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'ndan gerekli onay ve uygunluk görüşlerinin alınmasına, söz konusu onayların alınmasını müteakip, değişikliklerin yapılacak ilk Genel Kurul'da pay sahiplerinin onayına sunulmasına, karar verilmiştir.

Karar doğrultusunda tavan artırımı, süre uzatımı ve bu kapsamda esas sözleşme tadiline Sermaye Piyasası Kurulu'nun 18.12.2017 tarihli ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın 04.01.2018 tarihli yazıları ile gerekli izinler alınmıştır. İzinler doğrultusunda esas sözleşmenin "Sermaye ve Paylar" maddesinin tadil edilmesi konusu 17 Mayıs 2018 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanmış olup; Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000 TL, kayıtlı sermaye tavanı izin süresi ise 2018-2022 olarak tescil edilmiştir.

Ödenmiş Sermaye

Şirket'in 30 Eylül 2021 yılındaki sermayesi 364 milyon adet hisseden oluşmaktadır (2020: 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 (2.318.471TL) lider sermayedar Ahmet Akbalık'a aittir. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi (tamamı 6 kişiden oluşmaktadır) A grubu pay sahiplerinin çoğunlukla göstereceği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir. Çıkarılmış sermayenin B grubu payların tamamını oluşturan 361.681.529 TL tutarındaki kısmı ise hamiline yazılıdır. Yönetim kurulu üyelerinin 2 adedi de sermaye piyasası mevzuatının ön gördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir.

Paylara ilişkin primler

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2021 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 alımının yapılmasına ve bu amaçla 5.500.000 TL tutarına kadar kaynak ayrılmasına karar vermiştir. Bu kapsamda 11-12 Mart 2019 tarihlerinde 2,20-2,32 TL fiyat aralığından, sermayenin %0,6'sına denk gelen toplam 1.500.726 adet payın geri alımı yapılmış olup, işlemlerin toplam tutarı 3.364.272,20 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket 2018 yılı dönem karından, çıkarılmış sermayesinin %45,6'sına denk gelen 114.000.000 TL'nin sermayeye ilave edilmesine, ilave edilen tutar kadar bedelsiz hisse senedinin ortaklara dağıtılmasına karar vermiştir. Bedelsiz sermaye artırımını kapsamında 17 Temmuz 2019 tarihinde geri alınan payların nominal tutarı %45,6 oranında artarak 2.185.057'ye yükselmiştir. Geri alım süreci devam etmekte olup, 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 artırımını olmamış olup, birleşme sebebiyle herhangi bir aktif-pasif uyumsuzluğu doğmamıştır.

Kar dağıtımı

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

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

| | 30 Eylül 2021 | 30 Eylül 2020 |
|--|--------------------|--------------------|
| Finansal varlık değer artış fonu (*) | 159.367.391 | 159.367.391 |
| - Vergi etkisi | - | - |
| Maddi duran varlık değer artış fonu (**) | 245.365.479 | 245.365.479 |
| - Vergi etkisi | - | - |
| | 404.732.870 | 404.732.870 |

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

(**) Ela Quality Resort 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 2021 | 31 Aralık 2020 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Personele ödenecek ücretler | 894.529 | 756.860 |
| Ödenecek sosyal güvenlik primleri | 825.132 | 706.296 |
| | 1.719.661 | 1.463.156 |

b. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

| | 30 Eylül 2021 | 31 Aralık 2020 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Kullanılmayan izin karşılığı | 342.709 | 315.932 |
| | 342.709 | 315.932 |

c. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

| | 30 Eylül 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Kıdem tazminatı karşılığı | 898.793 | 805.983 |
| | 898.793 | 805.983 |

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

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 2021 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 8.284,51 TL (2020: 7.117,17TL) 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 2021 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %9,00 enflasyon ve %13,00 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık % 3,67% olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2020: % 3,74). Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 30 Eylül 2021 tarihinden itibaren geçerli olan 8.284,51 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

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 2021 | 1 Ocak - 30 Eylül 2020 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2021 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2020 |
|--|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı | 364.000.000 | 364.000.000 | 364.000.000 | 364.000.000 |
| Net dönem karı/(zararı) | 354.114.164 | 273.850.134 | 92.454.501 | 125.859.055 |
| Pay başına kazanç/(kayıp) | 0,973 | 0,752 | 0,254 | 0,346 |

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. HASILAT

Satışlar

| | 1 Ocak - 30 Eylül 2021 | 1 Ocak - 30 Eylül 2020 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2021 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2020 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Konut satışları | 736.766.146 | 760.075.174 | 228.423.181 | 329.794.857 |
| Kira geliri | 99.862.120 | 62.593.189 | 35.146.127 | 39.189.950 |
| Diğer gelirler | 2.773.759 | 1.981.953 | 1.327.400 | 236.190 |
| Satış iskontoları (-) | (1.329.484) | (2.499.730) | (862.300) | (1.377.387) |
| | 838.072.541 | 822.150.586 | 264.034.408 | 367.843.610 |

Satışların maliyeti

| | 1 Ocak - 30 Eylül 2021 | 1 Ocak - 30 Eylül 2020 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2021 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2020 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Satılan konut maliyeti | 444.894.838 | 461.258.051 | 118.550.204 | 218.295.986 |
| Aidat giderleri | 2.553.294 | 1.637.930 | 857.085 | 797.507 |
| Vergi ve harç giderleri | 1.114.385 | 1.378.823 | 3.054 | 70.896 |
| Bakım onarım giderleri | 1.110.353 | 853.435 | 339.502 | 13.736 |
| Sigorta giderleri | 980.952 | 603.239 | 333.348 | 201.118 |
| Danışmanlık giderleri | 857.168 | 663.112 | 281.535 | 238.117 |
| Amortisman ve itfa payları giderleri | 671.608 | 3.656.842 | 36.395 | 735.570 |
| Diğer | 304.621 | 1.138.917 | 38.483 | 147.735 |
| | 452.487.219 | 471.190.349 | 120.439.606 | 220.500.665 |

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

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri

| | 1 Ocak - 30 Eylül 2021 | 1 Ocak - 30 Eylül 2020 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2021 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2020 |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Reklam giderleri | 8.796.050 | 5.784.221 | 6.765.736 | 3.271.517 |
| Stok daire aidat giderleri | 3.502.199 | - | 2.372.617 | - |
| Personel giderleri | 2.761.440 | 1.406.896 | 1.402.211 | 744.997 |
| Danışmanlık giderleri | 175.996 | 974.458 | 55.341 | 367.698 |
| Amortisman giderleri | 95.633 | 219.248 | 29.692 | 51.549 |
| Diğer | 1.491.731 | 497.146 | 989.995 | 231.191 |
| | 16.823.049 | 8.881.969 | 11.615.592 | 4.666.952 |

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2021 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 (Devamı)

Genel yönetim giderleri

| | 1 Ocak - 30 Eylül 2021 | 1 Ocak - 30 Eylül 2020 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2021 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2020 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Vergi ve harçlar | 4.474.807 | 300.291 | 711.419 | 11.712 |
| Personel giderleri | 4.653.929 | 2.683.906 | 1.589.827 | 1.311.771 |
| Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler | 1.879.463 | 3.809.012 | 281.843 | 1.259.843 |
| Ofis giderleri | 415.188 | 574.737 | 128.105 | 106.655 |
| Ulaşım giderleri | 400.903 | 319.508 | 136.329 | 116.226 |
| Amortisman giderleri | 316.578 | 164.239 | 304.961 | 24.438 |
| Diğer | 970.053 | 979.226 | 38.834 | 507.417 |
| | 13.110.921 | 8.830.919 | 3.191.318 | 3.338.062 |

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler

| | 1 Ocak - 30 Eylül 2021 | 1 Ocak - 30 Eylül 2020 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2021 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2020 |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Kambiyo karları | 103.906.889 | 153.031.956 | 23.785.246 | 88.661.266 |
| Konusu kalmayan karşılıklar | 194.875 | 2.527.594 | - | 281.400 |
| Reeskont gelirleri | - | 8.343.193 | - | 679.673 |
| Diğer | 6.467.498 | 9.833.475 | 342.412 | 6.016.336 |
| | 110.569.262 | 173.736.218 | 24.127.658 | 95.638.675 |

Esas faaliyetlerden diğer giderler

| | 1 Ocak - 30 Eylül 2021 | 1 Ocak - 30 Eylül 2020 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2021 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2020 |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Kambiyo zararları | 100.916.525 | 147.641.145 | 47.306.599 | 82.548.257 |
| Reeskont faiz giderleri | 865.251 | 9.119.046 | 6.116 | 1.096.564 |
| Karşılık giderleri | 7.365 | 1.262.354 | - | 230.944 |
| Diğer | 3.215.013 | 920 | 16.423 | - |
| | 105.004.154 | 158.023.465 | 47.329.138 | 83.875.765 |

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

Finansman gelirleri

| | 1 Ocak - 30 Eylül 2021 | 1 Ocak - 30 Eylül 2020 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2021 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2020 |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Türev araç değerlendirme geliri | 27.995.289 | - | - | - |
| Faiz gelirleri | 16.067.649 | 6.089.367 | 7.715.890 | 2.457.094 |
| | 44.062.938 | 6.089.367 | 7.715.890 | 2.457.094 |

Finansman giderleri

| | 1 Ocak - 30 Eylül 2021 | 1 Ocak - 30 Eylül 2020 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2021 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2020 |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Faiz giderleri | 40.126.269 | 37.423.219 | 10.193.046 | 7.456.933 |
| Türev araç değerlendirme gideri | 10.654.755 | 5.478.414 | 10.654.755 | - |
| Kur farkı giderleri | - | 38.297.702 | - | 20.241.947 |
| Diğer | 384.210 | - | - | - |
| | 51.165.234 | 81.199.335 | 20.847.801 | 27.698.880 |

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Bulunmamaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2021 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 2021 | | | | | |
|--|-----------------------|---------------------------|----------------|---------------------|-------------|----------------|
| | Alacaklar | | Borçlar | | | |
| | Kısa vadeli Ticari | Peşin Ödenmiş Giderler | Kısa vadeli | | Uzun vadeli | |
| | | | Ticari | Ticari olmayan (**) | Ticari | Ticari olmayan |
| Ortaklara Borçlar (*) | - | - | - | 198.829.535 | - | - |
| Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler | | | | | | |
| İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş. | 5.838.462 | - | - | - | - | - |
| Özak Tekstil Konf. San.ve Tic.A.Ş. | 905.830 | - | 11.305 | - | - | - |
| Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş. | 539.669 | - | 132.757 | - | - | - |
| Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. | 26.574 | - | 78.520 | - | - | - |
| Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. | - | 685.129 | 471.527 | - | - | - |
| Diğer | 353.764 | - | 17.937 | - | - | - |
| | 7.664.299 | 685.129 | 712.046 | 198.829.535 | - | - |

(*) 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 2021 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 2020 | | | | | |
|--|-----------------------|---------------------------|-------------|---------------------|-------------|----------------|
| | Alacaklar | | Borçlar | | | |
| | Kısa vadeli Ticari | Peşin Ödenmiş Giderler | Kısa vadeli | | Uzun vadeli | |
| | | | Ticari | Ticari olmayan (**) | Ticari | Ticari olmayan |
| Ortaklara Borçlar (*) | - | - | - | 215.386.208 | - | - |
| Diğer ilişkili şirketler | | | | | | |
| Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. | - | 6.952.871 | - | 38.554.513 | - | - |
| İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş. | 1.327.310 | - | - | - | - | - |
| | 1.327.310 | 6.952.871 | - | 253.940.721 | - | - |

(*) 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 2021 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 | - | - | - | - | - |
| Özak Global Holding A.Ş. | - | 163.074 | - | - | - | 375.600 | - |
| Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. A.Ş. | - | - | - | - | - | 3.000 | - |
| Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. | 129.068 | - | - | - | - | 18.079.570 | - |
| 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 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

| İlişkili taraflarla olan işlemler | 1 Ocak - 30 Eylül 2020 | | | | | | |
|---|------------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------|------------------------------|----------------------------|-------------------|
| | Hizmet alımları | Hizmet satışları | Faiz giderleri | Kira geliri | Sabit kıymet alımları | Sabit kıymet satımı | Diğer Alım |
| Ana ortak tarafından yönetilen şirketler | | | | | | | |
| Ortaklarla yapılan işlemler | | | | | | | |
| Ana ortak tarafından yönetilen şirketler | | | | | | | |
| Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş. | 5.965.908 | 21.591 | - | 308.295 | - | - | - |
| Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. | 4.144.785 | 874.127 | - | 579.154 | - | - | - |
| Özak Global Holding A.Ş. | 3.079.491 | - | 474.991 | 846.711 | - | - | - |
| Özak Teks. Konf. San. ve Tic. A.Ş. | 20.097 | 4.200 | 5.974.510 | 7.361.858 | - | - | - |
| Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. | 46.536 | 33.511 | - | 27.400.833 | - | - | - |
| Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş. | - | - | - | 11.471 | - | - | - |
| Diğer | 1.159.812 | - | - | 88.894 | - | - | - |
| | 14.416.629 | 933.429 | 6.449.501 | 36.597.216 | - | - | - |
| 1 Temmuz - 30 Eylül 2020 | | | | | | | |
| | Hizmet alımları | Hizmet satışları | Faiz giderleri | Kira geliri | Sabit kıymet alımları | Sabit kıymet satımı | Diğer Alım |
| Ana ortak tarafından yönetilen şirketler | | | | | | | |
| Ortaklarla yapılan işlemler | | | | | | | |
| Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş. | 3.125.551 | 10.280 | - | 102.765 | - | - | - |
| Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. | 1.743.848 | - | - | 35.822 | - | - | - |
| Özak Global Holding A.Ş. | 1.199.237 | - | 474.991 | 282.237 | - | - | - |
| Özak Teks. Konf. San. ve Tic. A.Ş. | 8.505 | 1.200 | 1.291.959 | 3.184.961 | - | - | - |
| Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. | 46.536 | 33.511 | - | 27.389.811 | - | - | - |
| Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş. | - | - | - | 3.353 | - | - | - |
| Diğer | 300.064 | - | - | 30.102 | - | - | - |
| | 6.423.741 | 44.991 | 1.766.950 | 31.029.051 | - | - | - |

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2021 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 2021 | 1 Ocak - 30 Eylül 2020 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2021 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2020 |
|--|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar | 870.912 | 472.840 | 204.556 | 218.775 |
| | 870.912 | 472.840 | 204.556 | 218.775 |

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 2021 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 2021 | | | |
|---|---|-------------------|---------------------|---------------------|
| | TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi) | ABD Doları | İngiliz Sterlini | Avro |
| Parasal finansal varlıklar | 635.477.294 | 22.179.875 | 3.500.000 | 38.549.649 |
| Toplam varlıklar | 635.477.294 | 22.179.875 | 3.500.000 | 38.549.649 |
| Ticari olmayan borçlar | (198.829.532) | - | - | (19.278.570) |
| Kısa vadeli yükümlülükler | (198.829.532) | - | - | (19.278.570) |
| Finansal yükümlülükler | - | - | - | - |
| Uzun vadeli yükümlülükler | - | - | - | - |
| Toplam yükümlülükler | (198.829.532) | - | - | (19.278.570) |
| Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu | 436.647.762 | 22.179.875 | 3.500.000 | 19.271.079 |
| | 31 Aralık 2020 | | | |
| | TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi) | ABD Doları | Avro | |
| Parasal finansal varlıklar | 500.944.029 | 28.301.321 | 32.549.005 | |
| Toplam varlıklar | 500.944.029 | 28.301.321 | 32.549.005 | |
| Finansal yükümlülükler | (45.051.623) | (687) | (5.000.786) | |
| Kısa vadeli yükümlülükler | (45.051.623) | (687) | (5.000.786) | |
| Finansal yükümlülükler | - | - | - | |
| Uzun vadeli yükümlülükler | - | - | - | |
| Toplam yükümlülükler | (45.051.623) | (687) | (5.000.786) | |
| Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu | 455.892.406 | 28.300.634 | 27.548.219 | |

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2021 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 2021 | |
|---|------------------------------------|-------------------------------------|
| | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi |
| ABD Doları'nın TL karşısında %20 değerlenmesi halinde | | |
| 1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü | 39.228.658 | (39.228.658) |
| 2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-) | - | - |
| 3- ABD Doları net etki (1+2) | 39.228.658 | (39.228.658) |
| Avro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi halinde | | |
| 4- Avro net varlık / yükümlülüğü | 39.750.455 | (39.750.455) |
| 5- Avro riskinden korunan kısım (-) | - | - |
| 6- Avro net etki (4+5) | 39.750.455 | (39.750.455) |
| İngiliz Sterlini TL karşısında %20 değerlenmesi halinde | | |
| 7- İngiliz Sterlini net varlık / yükümlülüğü | 8.350.440 | (8.350.440) |
| 8- İngiliz Sterlini kuru riskinden korunan kısım (-) | - | - |
| 9- İngiliz Sterlini varlıkları net etki (7+8) | 8.350.440 | (8.350.440) |
| Toplam (3+6+9) | 87.329.553 | (87.329.553) |

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2021 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 2020 | |
|---|------------------------------------|-------------------------------------|
| | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi |
| ABD Doları'nın TL karşısında %20 değerlenmesi halinde | | |
| 1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü | 41.548.161 | (41.548.161) |
| 2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-) | - | - |
| 3- ABD Doları net etki (1+2) | 41.548.161 | (41.548.161) |
| Avro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi halinde | | |
| 4- Avro net varlık / yükümlülüğü | 49.630.320 | (49.630.320) |
| 5- Avro riskinden korunan kısım (-) | - | - |
| 6- Avro net etki (4+5) | 49.630.320 | (49.630.320) |
| Diğer döviz kurlarının TL karşısında %20 değerlenmesi halinde | | |
| 7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü | - | - |
| 8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-) | - | - |
| 9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8) | - | - |
| Toplam (3+6+9) | 91.178.481 | (91.178.481) |

26. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2021 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 2021 | 31 Aralık 2020 |
|--|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| Para ve sermaye piyasası araçları | Md. 24/(b) | 890.303.930 | 657.811.155 |
| Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | Md. 24 / (a) | 4.606.235.299 | 4.809.474.360 |
| İştirakler | Md. 24 / (b) | 168.368.126 | 168.368.126 |
| İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan) | Md. 23 / (f) | | - |
| Diğer varlıklar | | 294.335.175 | 387.169.831 |
| Toplam varlıklar (Aktif Toplamı) | Md. 3 / (p) | 5.959.242.530 | 6.022.823.472 |
| Finansal borçlar | Md. 31 | 352.283.423 | 509.253.236 |
| Finansal kiralama borçları | Md. 31 | - | 10.316 |
| İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan) | Md. 23 / (f) | 198.829.535 | 253.940.721 |
| Özkaynaklar | Md. 31 | 4.086.249.777 | 3.732.135.613 |
| Diğer kaynaklar | | 1.321.879.795 | 1.527.483.586 |
| Toplam kaynaklar | Md. 3 / (p) | 5.959.242.530 | 6.022.823.472 |

| Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tablo ana hesap kalemleri | Tebliğdeki ilgili düzenleme | 30 Eylül 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---|-----------------------------|---------------|----------------|
| A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım | Md. 24 / (b) | - | - |
| A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı | Md. 24 / (b) | 584.476.472 | 485.438.055 |
| A3. Yabancı sermaye piyasası araçları | Md. 24 / (d) | 176.485.644 | 126.168.296 |
| B1. Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar | Md. 24 / (d) | - | - |
| B2. Atıl tutulan arsa / araziler | Md. 24 / (c) | 71.100.800 | 71.100.800 |
| C1. Yabancı iştirakler | Md. 24 / (d) | - | - |
| C2. İşletmeciler şirkete iştirak | Md. 28 / 1(a) | 168.368.126 | 168.368.126 |
| J. Gayrinakdi krediler | Md. 31 | 97.834.013 | 77.880.832 |
| K. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri | Md. 22 / e | - | - |
| L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı | Md. 22 / (1) | 185.502.002 | 113.855.441 |

| Portföy Sınırlamaları | Tebliğdeki ilgili düzenleme | 30 Eylül 2021 | 31 Aralık 2020 | Asgari / Azami Oran |
|--|-----------------------------|---------------|----------------|---------------------|
| 1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri | Md. 22 / (e) | %0 | %0 | %10 en fazla |
| 2. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar Dayalı | Md. 24 / (a), (b) | %77 | %80 | %51 en az |
| 3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler | Md. 24 / (b) | %18 | %14 | %49 en fazla |
| 4. Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası | Md. 24 / (d) | %3 | %2 | %49 en fazla |
| 5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler | Md. 24 / (c) | %1 | %1 | %20 en fazla |
| 6. İşletmeciler Şirkete İştirak | Md. 28 / 1(a) | %3 | %3 | %10 en fazla |
| 7. Borçlanma Sınırı | Md. 31 | %16 | %24 | %500 en fazla |
| 8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı | Md. 24 / (b) | %10 | %8 | %10 en fazla |
| 9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı | Md. 22 / (1) | %3 | %2 | %10 en fazla |

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2021 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.

.....