

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

1 Ocak - 30 Haziran 2024
Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolar
Ve Sınırlı Denetim Raporu

30 Eylül 2024

Bu rapor, 2 sayfa “Sınırlı Denetim Raporu” ve 50 sayfa özet bireysel finansal tablolar ve tamamlayıcı dipnotlarından oluşmaktadır.

İÇİNDEKİLER

SAYFA

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU	1 - 2
ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	6 - 50

ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ SINIRLI DENETİM RAPORU

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Genel Kurulu'na,

Giriş

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2024 tarihli ilişikteki özet bireysel finansal durum tablosunun, aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait özet bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet bireysel özkaynak değişim tablosunun, özet bireysel nakit akış tablosunun ve diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem özet bireysel finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet bireysel finansal bilgilerin Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardı'na ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Diğer Husus

Şirket'in 30 Haziran 2023 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait özet bireysel finansal bilgileri ve 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolarının, sırasıyla sınırlı denetimi ve tam kapsamlı denetimi başka bir bağımsız denetçi tarafından gerçekleştirilmiş olup, 21 Ağustos 2023 tarihli sınırlı denetim raporunda ve 26 Nisan 2024 tarihli bağımsız denetçi raporunda sırasıyla olumlu sonuç ve olumlu görüş bildirilmiştir.



Sonuç

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

İstanbul,
30 Eylül 2024

**BDO Denet Bağımsız Denetim
ve Danışmanlık A.Ş.**
Member, BDO International Network



Neslihan Uzun, SMMM
Sorumlu Denetçi

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
Dönen varlıklar		12.408.460.912	14.118.756.934
Nakit ve nakit benzerleri	4	475.445.075	719.110.515
Finansal yatırımlar		2.105.727.898	3.349.167.302
- Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yanstılan Finansal Varlık	11	2.105.727.898	3.349.167.302
Ticari alacaklar		126.525.281	283.397.576
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	23	82.274.768	33.107.052
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	44.250.513	250.290.524
Diğer alacaklar		3.179.222	2.842.474
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	3.179.222	2.842.474
Stoklar	8	7.847.043.661	7.165.835.401
Peşin ödenmiş giderler		1.705.484.475	2.434.792.453
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	1.705.484.475	2.434.792.453
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		7.401.636	5.257.568
Diğer dönen varlıklar	10	137.653.664	158.353.645
Duran varlıklar		34.726.577.628	33.979.745.831
Finansal yatırımlar	11	427.849.660	427.849.660
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	33.893.046.644	33.238.462.014
Maddi duran varlıklar	13	362.511.853	252.793.446
Maddi olmayan duran varlıklar		43.169.471	50.887.805
Peşin ödenmiş giderler	9	-	8.771.350
Diğer duran varlıklar		-	981.556
Toplam varlıklar		47.135.038.540	48.098.502.765

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot	Sınırlı Denetimden geçmiş 30 Haziran 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
Kısa vadeli yükümlülükler		2.310.615.911	2.859.347.500
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	449.711.708	996.878.484
-Banka Kredileri		449.711.708	996.878.484
Ticari Borçlar		505.947.757	252.701.921
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	23	50.492.220	21.014.015
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	455.455.537	231.687.906
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	16	5.990.227	3.901.554
Diğer Borçlar		29.794.493	20.549.853
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	29.794.493	20.549.853
Ertelenmiş Gelirler		1.312.307.629	1.577.709.429
-İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		19.681	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	9	1.312.287.948	1.577.709.429
Kısa Vadeli Karşılıklar		6.864.097	7.606.259
-Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Karşılıklar	16	1.554.406	1.422.305
-Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	5.309.691	6.183.954
Uzun Vadeli Yükümlülükler		545.505.749	1.529.439.711
Uzun vadeli borçlanmalar		477.575.218	1.486.415.514
-Banka Kredileri	5	477.575.218	1.486.415.514
Diğer borçlar		6.370.420	7.279.978
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	23	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	6.370.420	7.279.978
Ertelenmiş Gelirler		60.056.732	32.774.387
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	9	60.056.732	32.774.387
Uzun vadeli karşılıklar		1.503.379	2.969.832
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	1.503.379	2.969.832
Özkaynaklar		44.278.916.880	43.709.715.554
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		44.278.916.880	43.709.715.554
Ödenmiş sermaye	15	1.456.000.000	1.456.000.000
Sermaye avansı		4.266.180.202	4.266.180.202
Paylara ilişkin primler (İskontolar)		1.892.309.787	1.892.309.787
Geri alınmış paylar		(19.603.090)	(19.603.090)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		780.147.688	780.147.688
Geçmiş yıllar karları		35.334.680.967	29.510.682.293
Net dönem karı		569.201.326	5.823.998.674
Toplam kaynaklar		47.135.038.540	48.098.502.765

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Dipnot	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak-30 Haziran 2024	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak-30 Haziran 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Nisan-30 Haziran 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Nisan-30 Haziran 2023	
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	18	1.076.113.325	1.102.759.868	449.362.715	600.426.865
Satışların maliyeti	18	(588.120.250)	(221.587.212)	(372.569.181)	(72.560.925)
Brüt kar		487.993.075	881.172.656	76.793.534	527.865.940
Pazarlama Giderleri	19	(7.688.563)	(6.716.018)	(3.604.612)	(3.798.737)
Genel yönetim giderleri (-)	19	(50.953.127)	(70.613.403)	(25.899.765)	(57.724.940)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	113.330.569	8.230.330.692	68.656.206	8.166.829.458
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(60.964.384)	(81.180.284)	(35.072.589)	(75.508.866)
Esas faaliyet karı		481.717.570	8.952.993.643	80.872.774	8.557.662.855
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	468.922.589	1.397.206.194	151.513.540	1.071.112.759
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		950.640.159	10.350.199.837	232.386.314	9.628.775.614
Finansman gelirleri	21	210.666.997	493.648.881	113.919.209	403.609.486
Finansman giderleri (-)	21	(340.917.595)	(210.631.380)	(145.236.400)	(143.452.886)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		(251.188.235)	(4.053.044.223)	(1.662.341.521)	(3.701.768.465)
Vergi öncesi kar		569.201.326	6.580.173.115	(1.461.272.398)	6.187.163.749
- Dönem vergi gideri	22	-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	22	-	-	-	-
Dönem karının dağılımı					
- Ana ortaklık payları		569.201.326	6.580.173.115	(1.461.272.398)	6.187.163.749
Diğer Kapsamlı Gelirler		-	520.311.019	-	520.311.019
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları		-	520.311.019	-	520.311.019
Diğer Kapsamlı Gelir / (Gider)		-	520.311.019	-	520.311.019
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)		569.201.326	7.100.484.134	(1.461.272.398)	6.707.474.768

Ekteki dipnotlar, bu bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

							Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler					
	Ödenmiş sermaye	Sermaye avansı	Pay ihraç primleri (iskontoları)	Sermaye Düzeltilme Farkları	Geri alınmış paylar	Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerleme kazançları	Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Toplam özkaynaklar	
1 Ocak 2023	728.000.000	-	1.892.308.853	3.695.976.974	(19.603.081)	-	83.571.612	434.704.237	19.527.496.493	11.626.832.481	37.969.287.569	
Transferler	-	728.000.000	-	570.203.230	-	-	-	345.443.451	9.983.185.800	(11.626.832.481)	-	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	520.311.019	-	-	-	6.580.173.115	7.100.484.134	
Diğer Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	-	<i>520.311.019</i>	-	-	-	-	520.311.019	
Dönem Karı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.580.173.115	6.580.173.115	
30 Haziran 2023	728.000.000	728.000.000	1.892.308.853	4.266.180.204	(19.603.081)	520.311.019	83.571.612	780.147.688	29.510.682.293	6.580.173.115	45.069.771.703	
1 Ocak 2024	1.456.000.000	-	1.892.309.787	4.266.180.202	(19.603.090)	-	-	780.147.688	29.510.682.293	5.823.998.674	43.709.715.554	
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	5.823.998.674	(5.823.998.674)	-	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	-	-	569.201.326	569.201.326	
-Diğer Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Dönem Karı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	569.201.326	569.201.326	
30 Haziran 2024	1.456.000.000	-	1.892.309.787	4.266.180.202	(19.603.090)	-	-	780.147.688	35.334.680.967	569.201.326	44.278.916.880	

Ekteki dipnotlar, bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN

ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2023
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları			
Dönem net karı		1.950.823.303	3.677.646.640
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		569.201.326	6.580.173.115
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		6.929.341	23.196.789
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	14,16	(1.979.966)	5.099.167
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	174.233.184	764.764.785
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		-	(474.654.219)
Değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler		(4.077.558)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		-	(5.521.598.597)
Parasal Kayıp Kazanç		1.139.234.606	2.012.230.222
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Stoklardaki artış / (azalışla) ilgili düzeltmeler	8	(681.208.260)	2.253.053.780
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile ilgili düzeltmeler	6,23	104.752.750	(207.768.380)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış) ile ilgili düzeltmeler	9	255.265.451	(678.806.641)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış / (azalışla) ilgili düzeltmeler		568.492.368	(885.286.470)
Ticari borçlardaki artış / (azalışla) ilgili düzeltmeler	6,23	55.567.071	59.686.596
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		2.816.489	(13.326.076)
Müşteri Sözleşmelerinden doğan yükümlülükler ile ilgili düzeltmeler		(238.119.455)	(234.808.675)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		1.951.107.347	3.681.955.396
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		1.860.024	(1.403.874)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		(2.144.068)	(2.904.882)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Maddi Duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri		-	-
Maddi Olmayan Duran varlıklarından satışından kaynaklanan nakit girişleri		-	-
Maddi Duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	(53.425.394)	(2.968.461)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklı nakit çıkışları	12	(654.584.630)	(1.146.184.439)
Alınan Faiz		-	(816.286.593)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(1.343.880.713)	(3.152.558.764)
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları (-)		(1.169.647.532)	(2.934.903.295)
Ödenen faiz		(174.233.181)	(217.655.469)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET AZALIŞ / ARTIŞ (A+B+C)		(101.067.434)	(1.440.351.617)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		(142.598.006)	(369.530.978)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	719.110.515	2.238.300.508
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	4	475.445.075	428.417.913

Ekteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

SPK onayının ardından Şirket, birleşmenin tescili için Birleşme Sözleşmesi ve diğer eklerle birlikte İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'ne başvurmuştur. Birleşme işlemi 23 Mart 2015 tarihinde ticaret 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 Haziran 2024 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 96'dir. (31 Aralık 2023: 53).

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.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

Müşterek faaliyet:

Şirket'in müşterek faaliyetinin detayı aşağıda verilmektedir:

Müşterek faaliyet	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Şirket'in sermayedeki pay oranı (%)	
			30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	60	60

Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ihalesi yapılan "Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ile ilgili olarak Özak GYO-Yenigün-Delta-Ziylan Adi Ortaklığı'nın kurulması adına 2 Nisan 2014 tarihinde ortak girişim sözleşmesi imzalanmış ve Şirket söz konusu adi ortaklık işletmesinde %54 pay oranına sahip olmuştur. Delta Proje İnşaat ve Turizm Sanayi Ticaret A.Ş.'nin sahip olduğu %1 hisse 28 Nisan 2014 tarihinde devraldıktan sonra adi ortaklığın adı Özak GYO- Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı olarak değişmiştir. "Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ile ilgili prosedürler tamamlanmış olup; Emlak Konut GYO A.Ş. ile Özak GYO- Yenigün-Delta-Ziylan Adi Ortaklığı arasında 9 Nisan 2014 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Şirket, mevcut adi ortaklıktaki payı TFRS 11 "Müşterek Anlaşmalar" standardı kapsamında değerlendirmiş olup Adi Ortaklık bir müşterek faaliyet niteliği taşımaktadır. 6 Kasım 2017 tarihi itibarıyla Özak GYO Yenigün'den %5 hisse devri yaparak mevcut hissesini %60'a çıkartmıştır.

"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.

özet bireysel finansal tabloların onaylanması:

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla düzenlenmiş özet bireysel finansal tablolar 30 Eylül 2024 Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Bu özet bireysel finansal tabloları Şirket Genel Kurulu'nun değiştirme, ilgili düzenleyici kurumların ise değiştirilmesini talep etme hakkı bulunmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

TFRS'lere Uygunluk Beyanı

İlişikteki bireysel finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"ler) uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS'ler; KGGK tarafından Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS"), Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TMS Yorumları ve TFRS Yorumları adlarıyla yayımlanan Standart ve Yorumları içermektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Ayrıca finansal tablolar, KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Kullanılan Para Birimi

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Bireysel Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili tutarlar, fonksiyonel para biriminin genel satın alma gücündeki değişiklikler için yeniden düzenlenmiştir ve sonuç olarak, TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı uyarınca raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir.

TMS 29, finansal tablolar da dahil olmak üzere, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan her işletmenin finansal tablolarına uygulanır. Bir ekonomide yüksek enflasyonun mevcut olması durumunda TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin finansal tablolarının raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmesini gerektirir.

Raporlama tarihi itibarıyla, Tüketici Fiyat Endeksi ("TÜFE") rakamına göre son üç yılın genel satın alma gücündeki kümülatif değişim %100'ün üzerinde olduğundan, Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra sona eren raporlama dönemlerinde TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaları gerekmektedir.

KGK'nın 23 Kasım 2023 tarihinde yayımladığı Bağımsız Denetime Tabi Şirketlerin Finansal Tablolarının Enflasyona Göre Düzeltilmesi Hakkında Duyuru kapsamında Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nı uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiği belirtilmiştir.

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

Bu çerçevede 30 Haziran 2024 tarihli finansal tablolar TMS 29'da belirtilen muhasebe ilkeleri kapsamında enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulmuştur.

Aşağıdaki tablo, son üç yıldaki ve 30 Haziran 2024 itibarıyla TÜFE'nin gelişimini göstermektedir:

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023	30 Haziran 2024
Yıllık Endeks	2.319,29	1.859,38	1.351,59
Düzeltilme katsayısı	1,0000	1,24735	1,71597

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Bireysel Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

Şirket'in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, finansal durum tablosu tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Finansal durum tablosu tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, finansal durum tablosu tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden endekslenmemiştir. Parasal kalemler nakit para ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.
- Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da gerçeğe uygun değeri aştığı durumda, ilgili parasal olmayan kalemler gerçeğe uygun değer üzerinden muhasebeleştirilir.
- Finansal durum tablosundaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının finansal tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.

Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

Şirket'in müşterek faaliyetinin 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

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

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

- Müştereken elde bulundurulmuş varlıklardaki payı da dâhil olmak üzere varlıklarını.
- Müştereken 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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

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

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

2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Muhasebe politikalarında değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de ileriye yönelik olarak uygulanır.

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan bireysel finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırılmalı sunulmuştur.

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla finansman gelirleri içerisinde yer alan 1.184.189.406 TL tutarındaki "Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer kazançları" yatırım faaliyetlerinden gelirler hesabına sınıflanmıştır.

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS")/ Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ve TMS/TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a) 1 Ocak 2024 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar:

TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması;

Mart 2020 ve Ocak 2023'te KGK, yükümlülüklerin kısa ve uzun vadeli sınıflandırılmasına yönelik esasları belirlemek üzere TMS 1'de değişiklikler yapmıştır. Ocak 2023'te yapılan değişikliklere göre, işletmenin bir yükümlülüğü ödemeyi erteleme hakkı, raporlama döneminden sonraki bir tarihte kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlıysa, raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu yükümlülüğü erteleme hakkı bulunmaktadır (raporlama dönemi sonunda ilgili şartlara uygunluk sağlamıyor olsa bile). Kredi sözleşmesinden doğan bir yükümlülük uzun vadeli olarak sınıflandırıldığında ve işletmenin ödemeyi erteleme hakkı 12 ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlı olduğunda, Ocak 2023 değişiklikleri işletmelerin çeşitli açıklamalar yapmasını istemektedir. Bu açıklamalar kredi sözleşme şartları ve ilgili yükümlülükler hakkındaki bilgileri içermelidir. Ayrıca, söz konusu değişiklikler, sözleşme şartlarına uyumun raporlama tarihinde ya da sonraki bir tarihte test edilecek olmasına bakılmaksızın, uzun vadeli sınıflama için ödemeyi erteleme hakkının raporlama dönemi sonu itibarıyla bulunması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur.

Değişikliklerde, ödemeyi raporlama döneminden sonraki en az on iki ay sonraya erteleme hakkını işletmenin kullanmama ihtimalinin yükümlülüğün sınıflandırılmasını etkilemeyeceği açıkça ifade edilmiştir. Yapılan değişiklikler TMS 8'e göre geriye dönük olarak uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

a) 1 Ocak 2024 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar (Devamı):

TMS 7 and TFRS 7 Değişiklikleri - Açıklamalar: Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları;

KGK tarafından Eylül 2023'te yayımlanan değişiklikler, tedarikçi finansmanı anlaşmalarının işletmenin yükümlülükleri, nakit akışları ve maruz kaldığı likidite riskleri üzerindeki etkilerinin finansal tablo kullanıcıları tarafından anlaşılmasına katkı sağlamak üzere, mevcut hükümlerde iyileştirmeler yapan açıklamalar getirmektedir. Tedarikçi finansmanı anlaşmaları; bir ya da daha fazla finansman sağlayıcısının işletmenin tedarikçisine olan borcunu ödemeyi üstlendiği ve işletmenin de tedarikçiye ödeme yapıldığı gün ya da sonrasında ödemeyi kabul ettiği anlaşmalar olarak tanımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, bu tür anlaşmaların hüküm ve koşulları, raporlama dönemi başı ve sonu itibarıyla bunlardan ortaya çıkan yükümlülüklerle ilgili nicel bilgiler ile bu yükümlülüklerin defter değerinde meydana gelen nakit dışı değişikliklerin niteliği ve etkileri hakkında açıklamalar yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Ayrıca, TFRS 7'de öngörülen likidite riskine yönelik niceliksel açıklamalar kapsamında, tedarikçi finansmanı anlaşmaları, açıklanması gerekli olabilecek diğer faktörlere örnek olarak gösterilmiştir. Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 16 Değişiklikleri - Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri;

Ocak 2023'te KGK TFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcı-kiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı-kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra "Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü" başlığı altındaki TFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde "kira ödemeleri"ni ya da "revize edilmiş kira ödemeleri"ni belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralamadan ortaya çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, TFRS 16'da yer alan kira ödemeleri tanımına dahil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir. Satıcı-kiracının TMS 8'e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir. Satıcı-kiracı, değişiklikleri TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8'e göre geriye dönük uygulamaktadır. Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

b) 30 Haziran 2024 Tarihi İtibarıyla Yayımlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş Ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar:

TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları;

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

b) 30 Haziran 2024 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş Ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar: (Devamı)

TFRS 17 - Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı;

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2025 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir. Şirket'in söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TMS 21 Değişiklikleri - Takas Edilebilirliğin Bulunmaması;

Mayıs 2024'te KGK, TMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin takas edilebilirliğinin olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para biriminin takas edilebilirliğinin olmadığı durumda geçerli kurun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para biriminin takas edilebilirliği olmadığı için geçerli kur tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin diğer para birimiyle takas edilememesinin işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır. Değişiklikler 1 Ocak 2025 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmekte olup bu durumda dipnotlarda bilgi verilir. Değişiklikler uygulandığında, karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez. Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

c) Yayınlandığı andan itibaren geçerli olan değişiklikler:

TMS 12 Değişiklikleri - Uluslararası Vergi Reformu - İkinci Sütun Modeli Kuralları;

Eylül 2023'te KGK, İkinci Sütun gelir vergileriyle ilgili ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin muhasebeleştirilmesi ve açıklanmasına zorunlu bir istisna getiren TMS 12'ye yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatı (OECD) tarafından yayımlanan İkinci Sütun Modeli Kurallarının uygulanması amacıyla yürürlüğe girmiş ya da yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi kanunlarından ortaya çıkan gelir verilerine TMS 12'nin uygulanacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bu değişiklikler ayrıca bu tür vergi kanunlarından etkilenen işletmeler için belirli açıklama hükümleri getirmektedir. Bu kapsamdaki ertelenmiş vergiler hakkındaki bilgilerin muhasebeleştirilmeyeceğine ve açıklanmayacağına yönelik istisna ile istisnanın uygulanmış olduğuna yönelik açıklama hükmü değişikliğin yayımlanmasıyla birlikte uygulanır. Söz konusu değişikliğin, Şirket finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

d) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler:

Aşağıda belirtilen UFRS 9 ve UFRS 7'ye yönelik değişiklikler ile UFRS 18 ve UFRS 19 Standartları UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayımlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart ve değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

d) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler (Devamı):

UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri - Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü; Mayıs 2024'te UMSK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (UFRS 9 ve UFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "teslim tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklik, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin teslim tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile geri çağrılabilir olmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için UFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir.

Söz konusu değişikliğin, Şirket finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

UFRS 18 - Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı; Nisan 2024'te UMSK, UMS 1'in yerini alan UFRS 18 Standardını yayımlamıştır. UFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. UFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan rollere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. UFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber UMS 7, UMS 8 ve UMS34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir. Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

UFRS 19 - Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı Mayıs 2024 tarihinde UMSK, belirli işletmeler için, UFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan UFRS 19'u yayımlamıştır. Aksi belirtilmedikçe, UFRS 19'u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer UFRS'lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde UFRS'lerle uyumlu konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme UFRS 19'u uygulamayı seçebilecektir. Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir. Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Hasılat

Şirket, TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı bireysel finansal tablolarında muhasebeleştirilmektedir.

- Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
- Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
- Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
- İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri

Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Eğer Şirket'in kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir.

Gayrimenkul satışı

Hasılat sözleşme uyarınca taahhüt edilen gayrimenkul müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde bireysel finansal tablolara alınır. Gayrimenkulün kontrolü müşterinin eline geçtiğinde gayrimenkul devredilmiş olur.

Konut ve ofis satışı

Satış amacıyla geliştirilmiş olan projeler oluşmakta olup stoklar hesabı altında sunulmaktadır. Gayrimenkul stoklarının satışlarından elde edilen hasılat ancak ve ancak aşağıdaki şartların sağlandığı durumlarda muhasebeleştirilir:

- mülkiyetle ilgili tüm kontrolün alıcıya devretmesi,
- mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan kontrole sahipliği,
- müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarının sağlanması.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Faiz geliri

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Sabit ve değişken genel üretim giderlerinin bir kısmını da içeren maliyetler stokların bağlı bulunduğu sınıfa uygun olan yöntemle göre değerlendirilir. Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net gerçekleştirilebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleştirilebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleştirilebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleştirilebilir değerinde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

"Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut ve rezidans inşaat projeleri", direkt maliyetler, projeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenilebilecek olan dolaylı maliyetleri, hammaddeleri ve proje ile ilgili borçlanma maliyetlerini içermektedir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilirler. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağına belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır.

Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Arsalar

Normal iş akışı çerçevesinde kısa vadede satılmaktan ziyade, uzun vadede sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan arsalar ve gelecekte nasıl kullanılacağına karar verilmemiş arsalar bireysel finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebeleştirilmekte olup bu varlıkların gerçeğe uygun değer değişikliklerinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, olduğu dönemde kar veya zarara dahil edilir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. Maddi olmayan duran varlıklara ilişkin faydalı ömürleri 3 ile 5 yıl arasındadır.

Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şirket, her raporlama tarihinde varlıklarında değer düşüklüğü olup olmadığını belirlemek için maddi olan ve olmayan duran varlıklarının defter değerini inceler. Varlıklarda değer düşüklüğü olması durumunda, değer düşüklüğü tutarının belirlenebilmesi için varlıkların, varsa, geri kazanılabilir tutarı ölçülür. Bir varlığın geri kazanılabilir tutarının ölçülemediği durumlarda Şirket, varlıkla ilişkili nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarını ölçer. Makul ve tutarlı bir tahsis esası belirlenmesi halinde Şirket varlıkları nakit yaratan birimlere dağıtılır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, Şirket varlıkları makul ve tutarlı bir tahsis esasının belirlenmesi için en küçük nakit yaratan birimlere dağıtılır.

Geri kazanılabilir tutar, bir varlığın veya nakit yaratan birimin, satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değeri, bir varlık veya nakit yaratan birimden elde edilmesi beklenen gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değeridir. Kullanım değerinin hesaplanmasında mevcut dönemdeki piyasa değerlendirmesine göre paranın kullanım değerini ve gelecekteki nakit akımları tahminlerinde dikkate alınmayan varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılır.

Bir varlığın (ya da nakit yaratan birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden düşük olduğu durumlarda, varlığın (ya da nakit yaratan birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. İlgili varlığın yeniden değerlendirilen tutarla ölçülmediği hallerde değer düşüklüğü zararı doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Bu durumda değer düşüklüğü zararı yeniden değerlendirme değer azalışı olarak dikkate alınır. Değer düşüklüğü zararının sonraki dönemlerde iptali söz konusu olduğunda, varlığın (ya da ilgili nakit yaratan birimin) defter değeri geri kazanılabilir tutar için yeniden güncellenen tahmini tutara denk gelecek şekilde artırılır. Arttırılan defter değeri, ilgili varlık (ya da ilgili nakit yaratan birimi) için önceki dönemlerde varlık için değer düşüklüğü zararının ayrılmamış olması durumunda ulaşacağı defter değerini aşmamalıdır. Varlık yeniden değerlendirilmiş bir tutar üzerinden gösterilmedikçe, değer düşüklüğü zararına ilişkin iptal işlemi doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Yeniden değerlendirilmiş bir varlığın değer düşüklüğü zararının iptali, yeniden değerlendirme artışı olarak dikkate alınır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Finansal Araçlar

Sınıflandırma

Şirket, finansal varlıklarını "itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen", "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan" ve "gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar" olarak üç sınıfta muhasebelemektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır.

Şirket'in finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa bireysel finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüler gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerlendirme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır. "Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal varlıklar Şirket, finansal varlıklarını şu şekilde sınıflandırmıştır: ticari alacaklar ve nakit ve nakit benzerleri. Sınıflandırma, finansal varlıkların alınma amaçlarına göre yapılmıştır. Yönetim, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapar.

Finansal tablo dışı bırakma

Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

Finansal yatırımlar

Finansal yatırımlar, bono, kira sertifikaları, kur korumalı mevduat, yatırım fonları ve eurobond işlemlerini içermektedir. Finansal yatırımlar, işlemin yapıldığı tarihte gerçeğe uygun değerinden kaydedilir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Değer düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "beklenen kredi zararı" (BKZ) modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyetle izlenen finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.
- Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir. Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır.

Şirket, finansal varlığın raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir.

Nakit ve Nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Finansal Yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır.

Finansal yükümlülükler ilk kayıt anında gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir ve sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden taşınır.

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Finansal Varlık ve Yükümlülüklerin Kayda Alınması ve Çıkarılması

Bütün normal finansal varlık alım ve satımları işlem tarihinde, yani Şirket'in varlığı almayı veya satmayı taahhüt ettiği tarihte kayıtlara yansıtılır. Söz konusu alım ve satımlar genellikle piyasada oluşan genel teamül ve düzenlemelerle belirlenen zaman dilimi içerisinde finansal varlığın teslimini gerektiren alım satımlardır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Bir finansal varlık (ya da finansal varlığın veya benzer finansal varlıklardan oluşan grubun bir kısmı);

- varlıktan nakit akımı elde etme hakkına ilişkin sürenin bitmiş olması durumunda;
- Şirket'in varlıktan nakit akımı elde etme hakkı olmakla birlikte, üçüncü kişilere direkt devretme zorunluluğu olan bir anlaşma kapsamında çok fazla zaman geçirmeden tamamını ödeme yükümlülüğü olması durumunda;
- Şirket'in finansal varlıktan nakit akışlarını elde etme hakkını devretmesi ve (a) varlık ile ilgili tüm risk veya ödüllerin devredilmiş veya (b) tüm hak ya da ödüllerin transfer edilmemiş olmasına rağmen, varlık üzerindeki tüm kontrolleri transfer etmiş olması durumunda kayıtlardan çıkarılır.

Şirket'in varlıktan nakit akışı elde etmesi hakkını devretmesi bununla birlikte tüm risk ya da menfaatlerin transfer edilmemesi veya üzerindeki kontrolü devretmemesi durumunda, varlık, Şirket'in varlık ile devam eden ilişkisine bağlı olarak bireysel finansal tablolarda taşınır.

Finansal yükümlülükler, bu yükümlülüklerden doğan borçların ortadan kalkması, iptal edilmesi ve süresinin dolması durumlarında kayıtlardan çıkartılır.

Kur Değişiminin Etkileri

Şirket'in her işletmesinin kendi bireysel finansal tabloları faaliyette buldukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin mali durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve bireysel finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir. Her bir işletmenin bireysel finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizde endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmektedir.

Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar. Kur farkları, geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları haricinde, oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler.

Pay Başına Kazanç

Kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç, net karın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

İşletmenin Geri Satın Alınan Kendi Hisseleri

İşletmenin, özkaynağına dayalı finansal araçlarını yeniden edinmesi durumunda, bu araçlar ("işletmenin geri satın alınan kendi hisseleri") özkaynaktan düşülür. İşletmenin özkaynağına dayalı finansal araçlarının alışından, satışından, ihracından ya da iptalinden dolayı kar veya zarara herhangi bir kazanç ya da kayıp yansıtılmaz. Şirket'in yeniden ihraç etmesi durumunda taşınan değeri ile ödenen tutar arasındaki fark hisse senedi ihraç primi olarak muhasebeleştirilir. Geri satın alınan hisseler ile ilgili olarak oy hakları iptal edilir ve bu hisselerle temettü dağıtılmaz. Raporlama döneminde kullanılan hisse alım opsiyonları hazine hisseleri ile karşılanır.

Hisse Senedi İhraç Primleri

Hisse senedi ihraç primi Şirket'in elinde bulunan hisselerinin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması neticesinde oluşan farkı ya da Şirket'in iktisap ettiği şirketler ile ilgili çıkarmış olduğu hisselerin nominal değer ile gerçeğe uygun değerleri arasındaki farkı temsil eder.

Ödenmiş Sermaye

Adi hisse senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Zarara sebebiyet verecek sözleşmeler

Zarara sebebiyet verecek sözleşmelerden kaynaklanan mevcut yükümlülükler, karşılık olarak hesaplanır ve muhasebeleştirilir. Şirket'in, sözleşmeye bağlı yükümlülüklerini yerine getirmek için katlanılacak kaçınılmaz maliyetlerin bahse konu sözleşmeye ilişkin olarak elde edilmesi beklenen ekonomik faydaları aşan sözleşmesinin bulunması halinde, zarara sebebiyet verecek sözleşmenin varolduğu kabul edilir.

Netleştirme

İçerik ve tutar itibarıyla önem arz eden her türlü kalem, benzer nitelikte dahi olsa, bireysel finansal tablolarda ayrı gösterilir. Önemli olmayan tutarlar, esasları ve fonksiyonları açısından birbirine benzeyen kalemler itibarıyla toplanarak gösterilir. İşlem ve olayların özünün mahsubu gerekli kılması sonucunda, bu işlem ve olayların net tutarları üzerinden gösterilmesi veya varlıkların değer düşüklüğü indirildikten sonraki tutarları üzerinden izlenmesi, mahsup edilmeme kuralının ihlali olarak değerlendirilmez.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır. Bu sebeple, Özak GYO'nun gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı kurumlar vergisinden istisna olduğundan, ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır. Adi Ortaklıklar, vergi mevzuatı açısından bağımsız bir birim olarak kabul edilmezler. Dolayısıyla vergi uygulamasında esas muhatap olarak adi şirket ortakları müteselsilden sorumlu kabul edilmektedir. Özak GYO'nun, Kurumlar Vergisinden muaf olması nedeniyle de, Adi Ortaklık kazançlarından kaynaklanan bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Cari Vergi

Gelir vergileri, cari dönem vergisi ile ertelenmiş vergileri içermektedir. Cari dönem vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden ve bilanço tarihinde geçerli olan vergi oranları ile hesaplanan vergi yükümlülüğünü ve geçmiş yıllardaki vergi yükümlülüğü ile ilgili düzeltme kayıtlarını içermektedir.

Ertelenmiş Vergi

Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenen vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır. Özak GYO'nun kurumlar vergisi istisnası bulunduğundan, herhangi bir ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

a) Kıdem tazminatı karşılığı

Şirket, Türkiye'de mevcut iş kanunu gereğince, en az bir yıl hizmet verdikten sonra emeklilik nedeni ile işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür.

Finansal durum tablosunda çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar uzun vadeli borçlar altında ayrı bir kalem olarak gösterilmiştir. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardı, kıdem tazminatı karşılığının hesaplanması kapsamında, aktüeryal varsayımlar (net iskonto oranı, emekli olma olasılığına ilişkin kullanılan devir hızı oranı vb.) yapılmasını gerektirmektedir. Aktüeryal varsayımlar ile gerçekleşen arasındaki fark düzeltmeleri ve aktüeryal varsayımlardaki değişikliklerin etkileri, aktüeryal kazanç/kayıpları oluşturmaktadır ve bu tutarlar diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilmektedir.

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Kıdem tazminatı tavanı her dönem ayarlandığı için, 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerli olan 41.828,42 TL tavan tutarı (1 Ocak 2023: 23.489,83 TL) kullanılmıştır.

b) Tanımlanan katkı planları:

Şirket, Sosyal Sigortalar Kurumu'na zorunlu olarak sosyal sigortalar primi ödemektedir. Şirket'in bu primleri ödediği sürece başka yükümlülüğü kalmamaktadır. Bu primler tahakkuk ettikleri dönemde personel giderlerine yansıtılmaktadır.

c) Kullanılmamış izin hakları

Bireysel finansal tablolarda tahakkuk etmiş olan kullanılmamış izin hakları, bilanço tarihi itibarıyla çalışanların kullanmadıkları hak edilmiş izin günleri ile ilgili gelecekteki olası yükümlülüklerin tahmini toplam karşılığını ifade eder.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Nakit Akış Tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in kira faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Avanslar

Konut projeleriyle ilgili yapılan satış vaadi sözleşmeleri dolayısıyla alınan avanslar, konutların muhtemel teslim tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Diğer operasyonel sebeplerden alınan avanslar, avansın alınma amacına ve süresine yönelik olarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Şirket'in alınan ve verilen avansları parasal ve parasal olmayan olarak ayrıma tabi tutulmakta olup, parasal olanlar yıl sonu kuru ile, parasal olmayanlar ise tarihi kur değerleri ile çevrilmektedir.

İlişkili taraflar

a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Şirket ile ilişkili sayılır:

Söz konusu kişinin,

- (i) Şirket üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
 - (ii) Şirket üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
 - (iii) Şirket veya Şirket'in bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda,
- (b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Şirket ile ilişkili sayılır:
- (i) İşletme ve Şirket'in aynı grubun üyesi olması halinde
 - (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde
 - (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde
 - (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde
 - (v) İşletmenin, Şirket'in ya da Şirket ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Şirket'in kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de Şirket ile ilişkilidir
 - (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde
 - (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Bu bireysel finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, önemli yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir. Olağan faaliyetler nedeniyle ilişkili taraflarla bazı iş ilişkilerine girilebilir.

Şirket'in ilişkili taraflarıyla ticari faaliyetleri dışında yapmış olduğu işlemlerden doğan alacak ve borçları ilişkili taraflardan ticari olmayan borç ya da alacak olarak muhasebeleştirilmiştir.

2.7 İşletmenin sürekliliği

Finansal tablolar, Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Bulunmamaktadır.

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Kasa		
Bankadaki nakit	475.445.075	719.110.515
- Vadeli mevduatlar	423.850.591	712.138.956
- Vadesiz mevduatlar	51.594.484	6.971.559
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	475.445.075	719.110.515
Reeskont (-)	-	(20.794.063)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	475.445.075	698.316.452

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla vadeli mevduat detayı aşağıdaki gibidir;

Para birimi	Faiz oranı (%)	30 Haziran 2024
ABD Doları	0,01-0,90	19.629.166
Avro	0,05-0,80	4.340.618
Türk Lirası	35,00-62,00	399.880.807
		423.850.591
Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2023
ABD Doları	0,01-0,90	379.834.820
Avro	0,05-0,80	292.085.331
Türk Lirası	10,34-18,00	40.218.805
		712.138.956

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların faiz oranları sabittir ve vade süreleri 93 gündür (31 Aralık 2023: 1-31 gün).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

5. FİNANSAL BORÇLAR

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	449.711.708	996.878.484
Uzun vadeli borçlanmalar	477.575.218	1.486.415.514
	927.286.926	2.483.293.998

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla finansal borçların detayı aşağıda verilmiştir:

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Banka kredileri	927.286.926	2.483.293.998
	927.286.926	2.483.293.998

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
1 yıl içerisinde ödenecek	449.711.708	996.878.484
1-2 yıl içerisinde ödenecek	286.545.131	1.001.611.725
2-5 yıl içerisinde ödenecek	191.030.087	484.803.789
	927.286.926	2.483.293.998

Finansal borçların döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	Faiz oranı (%)	30 Haziran 2024	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	9,50-54,79	449.711.708	477.575.218
		449.711.708	477.575.218

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2023	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	9,50-37,00	996.878.484	1.486.415.514
		996.878.484	1.486.415.514

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla kullanılan krediler karşılığında Şirket'in vermiş olduğu herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Yoktur).

	30 Haziran 2024	30 Haziran 2023
1 Ocak itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	2.483.293.999	1.547.999.362
Alınan finansal borçlar	-	208.535.198
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(2.048.438.697)	(361.644.703)
Parasal Kayıp Kazanç	492.431.624	998.701.466
30 Haziran itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	927.286.926	2.393.591.323

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Ticari alacaklar	35.192.908	245.860.681
Alacak senetleri	9.057.605	4.429.843
Şüpheli ticari	10.905.991	12.504.028
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(10.905.991)	(12.504.028)
	44.250.513	250.290.524

Şirket'in ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 90 gündür (31 Aralık 2023: 30 gün). Şirket'in diğer ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 30 gündür (31 Aralık 2023: 22 gün).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

a) İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (Devamı)

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

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	30 Haziran 2024	30 Haziran 2023
Açılış bakiyesi	12.504.028	6.036.725
Konusu Kalmayan Karşılık	(4.077.558)	-
Parasal kazanç kayıp	2.479.521	4.322.123
Kapanış bakiyesi	10.905.991	10.358.848

b) İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar

Kısa vadeli borçlar	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Ticari borçlar	443.451.326	231.687.906
Borç senetleri	12.004.211	-
	455.455.537	231.687.906

Şirket'in ticari borçlarına ilişkin ortalama vade süreleri 30-45 gün aralığındadır. (31 Aralık 2023: 30-45 gün)

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Verilen depozito ve teminatlar	2.633.691	788.720
Vergi dairesinden alacaklar	-	2.053.754
Diğer çeşitli alacaklar	545.531	-
	3.179.222	2.842.474

b) İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Alınan depozito ve teminatlar (*)	7.749.700	12.657.194
Ödenecek vergiler (**)	22.014.779	7.811.682
Diğer	30.014	80.977
	29.794.493	20.549.853

(*) 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.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Uzun vadeli diğer borçlar

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Alınan depozito ve teminatlar	6.370.420	7.279.978
	6.370.420	7.279.978

8. STOKLAR

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Tamamlanan proje stokları (*)	3.837.556.859	3.010.847.521
Devam eden proje stokları (**)	4.009.486.802	4.154.987.880
	7.847.043.661	7.165.835.401

(*) Şirket'in portföyünde bulunan Bayrampaşa-Hayattepe süit projesi, Göktürk 1 projesi, Göktürk 2 projesi ve Büyükyalı projesi ile alakalı henüz satışı yapılmamış bağımsız bölüm stoklarıdır.

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

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli ilişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Taahhütlere verilen avanslar	870.996	3.675.428
Verilen sipariş avansları (*)	1.700.374.581	2.426.853.615
Gelecek aylara ait giderler	4.238.898	4.263.410
	1.705.484.475	2.434.792.453

(*) 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla verilen sipariş avansları, Şirket'in devam etmekte olan inşaat projelerine ilişkin tedarikçilere verdiği sipariş avanslarından oluşmaktadır.

Uzun vadeli ilişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Verilen sipariş avansları	-	8.321.851
Gelecek yıllara ait giderler	-	449.499
	-	8.771.350

Kısa vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Alınan sipariş avansları (**)	1.207.075.209	1.288.731.789
Gelecek aylara ait gelirler (*)	105.212.739	288.977.640
	1.312.287.948	1.577.709.429

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

(**) 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla avanslarının büyük kısmı ön satışları başlamış olan Göktürk projelerinden ve Büyükyalı Projesi'ndeki hasılat paylaşımı sözleşmesine göre tahsil edilen tutarın yüklenici payına düşen bedellerden oluşmaktadır.

Uzun vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Gelecek yıllara ait gelirler	60.056.732	32.774.387
	60.056.732	32.774.387

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

10. DİĞER VARLIKLAR

DİĞER DÖNEN VARLIKLAR	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Devreden KDV	137.426.986	158.353.645
DİĞER	226.678	-
	137.653.664	158.353.645
DİĞER DURAN VARLIKLAR	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Devreden KDV	-	981.556
	-	981.556

11. FİNANSAL YATIRIMLAR

Bağlı ortaklıklar	Hisse Oranı (%)	30 Haziran 2024	Hisse Oranı (%)	31 Aralık 2023
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	95	427.593.135	95	427.593.135
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	60	256.525	60	256.525
		427.849.660		427.849.660

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

	Kullanılan yöntem	Seviye	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	Gelir	3	427.593.135	427.593.135
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	İndirgeme	-	256.525	256.525
	Maliyet		427.849.660	427.849.660

Aktay Otel İşletmeleri A.Ş., turistik oteller, moteller, tatil köyleri gibi her türlü turistik tesisleri kiralamak, yapmak, satın almak, onarmak, işletmek veya işlettiirmek amacı ile kurulmuş olup, Şirket'in Antalya/Türkiye'deki oteli "Ela Excellence Resort Otel"ini Özak GYO'dan kiralarak işletmektedir. Aktay Otel'in gerçeğe uygun değeri indirgenmiş nakit akım yöntemiyle belirlenmektedir. İndirgenmiş nakit akımları yönteminde kullanılan iskonto oranı ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti esas alınarak hesaplanmaktadır.

Şirket'in 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli kısa vadeli finansal yatırımlarını oluşturan kira sertifikaları ve yatırım fonlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal Yatırım	Maliyet	Değer Değişimi	30 Haziran 2024
Kira Sertifikaları	620.444.512	68.843.579	689.288.091
Kur Korumalı Mevduat ("KKM")	350.345.050	44.849.450	395.194.500
ETF-Yatırım fonları	59.596.755	211.990.052	271.586.807
Bono	504.037.576	69.983.357	574.020.933
Eurobond	102.381.416	73.256.151	175.637.567
	1.636.805.309	468.922.589	2.105.727.898
Finansal Yatırım	Maliyet	Değer Değişimi	31 Aralık 2023
Kira sertifikaları	443.361.357	225.877.121	669.238.478
Kur Korumalı Mevduat ("KKM")	656.659.294	39.104.781	695.764.075
ETF- Yatırım Fonları	170.206.919	478.063.319	648.270.237
Bono	363.692.433	769.052.606	1.132.745.039
Eurobond	127.705.038	75.444.435	203.149.473
	1.761.625.041	1.587.542.262	3.349.167.302

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2024	7.008.368.729	26.230.093.285	33.238.462.014
İlaveler	654.584.630	-	654.584.630
30 Haziran 2024	7.662.953.359	26.230.093.285	33.893.046.644
1 Ocak 2023	8.079.097.032	20.959.993.125	29.039.090.157
Makul değer artışından kaynaklanan kazanç	932.733.615	4.259.811.457	5.192.545.072
İlaveler	950.870.585	1.010.288.703	1.961.159.288
Transferler	(2.954.332.503)	-	(2.954.332.503)
30 Haziran 2023	7.008.368.729	26.230.093.285	33.238.462.014

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

	Kullanılan yöntem	Seviye	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Ela Resort Excellence Otel	Gelir İndirgeme	3	10.327.225.664	10.327.225.664
Ataşehir Bina (Bulvar 216 Avm)	Gelir İndirgeme	3	3.300.477.224	3.300.477.224
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	1.897.712.036	1.897.712.036
İkitelli Bina (34 Portal Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	4.567.075.897	4.567.075.897
Bayrampaşa Bina (Hayattepe)	Pazar Yaklaşımı	2	1.370.240.643	1.370.240.643
Büyükyalı Ofis	Pazar Yaklaşımı	2	733.576.591	733.576.591
Demre Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	574.729.587	574.729.587
Göktürk (198 Nolu Ada)	Pazar Yaklaşımı	2	104.022.410	104.022.410
Didim Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	1.463.668.098	1.463.668.098
Bodrum Arsası (Akyarlar)	Pazar Yaklaşımı	2	3.824.611.966	3.824.611.966
Büyükyalı Ticari Alanlar	Pazar Yaklaşımı	2	2.317.832.626	2.317.832.626
Antalya Lojman Binası	Maliyet Yaklaşımı	3	177.123.116	177.123.116
Kemer Arsası	Pazar Yaklaşımı	2	1.538.819.440	1.538.819.440
Topkapı Arsası (*)	Pazar Yaklaşımı	2	1.070.571.346	1.041.346.716
Kemer Çamyuva Arsası (**)			625.360.000	-
			33.893.046.644	33.238.462.014

(*) Şirket, cari dönemde 25.000.000 TL bedel ile ek arsa satın almıştır.

(**) Şirket, cari dönemde 625.360.000 TL bedel ile ek arsa satın almıştır.

Ela Excellence Resort Otel

Değerleme konusu taşınmaz 5 yıldızlı turistik tesis olarak kullanılmaktadır. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 29 Aralık 2023 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre söz konusu değerlendirme çalışmasında gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılarak taşınmazın pazar değer tespiti yapılmıştır. Rapor sonuç değeri olarak; taşınmazın gelir getiren bir gayrimenkul olmasından dolayı, taşınmaza gelir indirgeme yöntemi ile hesaplanan değer olan 8.279.360.000 TL nihai değer olarak takdir edilmiştir. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 30 Haziran 2024 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiş ve 10.327.225.664 TL olarak belirlenmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER(Devamı)

İkitelli Bina (34 Portall Plaza)

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

29 Aralık 2023 tarihli değerlendirme raporuna göre, emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazların değeri belirlenirken satılık atölye ve kiralık atölye/depo emsalleri araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan söz konusu taşınmazlara benzer nitelikte ve büyüklükte atölye emsallerinin binanın birim satış değeri 41.477 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri yaklaşık 3.661.435.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkullerin konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşanan ekonomik koşullar da göz önüne alınarak Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından taşınmazların nihai değerini belirlemek için emsal değer kabul edilmiştir. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 30 Haziran 2024 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiş ve 4.567.075.897 TL olarak belirlenmiştir.

Bodrum Arsa

Değerlemeye konu taşınmaz. Muğla İli. Bodrum İlçesi. Akyarlar Mahallesi. Karaincir Mevkii. Barış Manço Caddesi üzerinde yer alan 349 ada 10 nolu parseldir. Bölümler için Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 29 Aralık 2023 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre söz konusu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değeri tespit edilmiştir.

Satılık arsa/tarla emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 8.875 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 3.066.200.000 TL olarak belirlenmiştir. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 30 Haziran 2024 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiş ve 3.824.611.966 TL olarak belirlenmiştir.

Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3394 ada 1 parselde yer alan "Dükkan", "Asma Katlı Dükkan", "Özel Otopark" nitelikli 43 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bölüm için Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 29 Aralık 2023 tarihinde yapılan değerlendirme raporunda gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yöntemle göre söz konusu taşınmazın değeri gelir indirgeme yöntemine göre 2.646.000.000 TL olarak belirlenmiştir. Bağımsız bölümler ile alakalı uzun vadeli kira sözleşmelerinin yapılmış olması ve AVM'nin hâlihazırda açılmış olmasından ötürü gerçeğe uygun değer olarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi sonucunda çıkan değerlerin kullanılması kararlaştırılmıştır. İndirgeme oranının %30 olarak kabul edilmiş olup, mevcut ekonomik koşullar ve sektör verileri dikkate alınarak kira birim değerindeki artışlar %45 olarak belirlenmiştir. AVM içerisinde yer alan dükkanlar her ne kadar kurumsal firmalar olsa da, ekonomik veriler, yakın zamanda yaşanan salgın hastalıklar gibi riskler düşünüldüğünde %5 oranında kira kaybı olabileceği öngörülmüştür. Her yıl için toplam cironun %1'i oranında yenileme maliyeti olacağı varsayılmıştır. Tüm gelir ve gider kalemleri sonrasında 10 yıllık projeksiyon için her yıl sonunda ulaşılan net gelir bedeli indirgeme oranı yardımıyla bugüne indirgenmiş ve toplam piyasa değerine ulaşılmıştır. İlave olarak tesisin dönem sonu oluşacak artık-terminal değerini hesaplamak için kullanılan kapitalizasyon oranı %7 olarak alınmıştır. Yapılan araştırmalarda bölge genelinde ve yurt genelinde benzer bir AVM için kullanılan oranın uygun olduğu tespit edilmiştir. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 30 Haziran 2024 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiş ve 3.300.477.224 TL olarak belirlenmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Büyükyalı Ticari Alanlar

Büyükyalı projesi içerisinde yer alan Büyükyalı Ticari Alanlar, İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Zeytinburnu Mahallesi, Demirhane Mevkii, 774 Ada 73 parsel ile 774 ada 83 parsel üzerinde yer alan T2 Blok 1 ve 2 No'lu Bağımsız Bölüm, T3 Blok 1 No'lu Bağımsız Bölüm ve D, E, F, G, H, I, K, L, M, N, O ve T2 bloklar üzerinde yer alan 122 adet bağımsız bölüm olmak üzere toplam 125 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 29 Aralık 2023 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu taşınmazların Özak GYO A.Ş. hissesine düşen toplam değeri 1.858.211.620 TL olarak belirlenmiştir. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 30 Haziran 2024 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiş ve 2.317.832.626 TL olarak belirlenmiştir.

Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)

Taşınmaz, İstanbul Bağcılar'da konumlu İş İstanbul 34 Projesi'nde yer alan 26 adet bağımsız bölümdür. Bölümler için Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 29 Aralık 2023 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Binanın nihai değeri hesaplanırken, emsal karşılaştırma yöntemine göre birim satış değeri 55.774 TL/m² olarak kabul edilmiştir, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri 1.521.400.000 TL olarak belirlenmiştir. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 30 Haziran 2024 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiş ve 1.897.712.036 TL olarak belirlenmiştir.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin konumlu olduğu İş İstanbul 34 Projesi Basın Ekspres Caddesi'ne oldukça yakın konumdadır. Değerleme konusu taşınmazlardan bir kısmı değerlendirme tarihi itibarıyla kiracı kullanımındadır. Taşınmazlardaki kiralama oranı yaklaşık %75 mertebelerindedir. Komple binanın aynı malik üzerine kayıtlı olması bağımsız bölümlerin 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.

Kemer Arsa

Kemer Arsa Arsa, Antalya ili, Kemer ilçesi, Kemer Mahallesi, 7.031.570 m² yüzölçümlü "Orman" niteliğindeki 1086 no'lu parselin 396.140 m²'lik kısım için kesin izin taahhüt senedine göre oluşturulan 293.505,30 m² alanlı üst hakkından oluşmaktadır. Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 29 Aralık 2023 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu arsanın değeri 1.233.675.000 TL olarak belirlenmiştir. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 30 Haziran 2024 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiş ve 1.538.819.440 TL olarak belirlenmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Aydın Didim Arsa

Taşınmaz; Aydın İli, Didim İlçesi, Altinkum Mahallesi, 2567 ada 2 parsel numarası ile Arsa niteliği ile tapu sicilinde kayıtlıdır. Arsa için Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 29 Aralık 2023 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre söz konusu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır. Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 7.163,81 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 1.173.426.000 TL olarak belirlenmiştir. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 30 Haziran 2024 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiş ve 1.463.668.098 TL olarak belirlenmiştir.

Bayrampaşa Bina (Hayattepe)

Taşınmazlar İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Esenler Mahallesi, 524 ada 1 parselde yer alan; "Depolu Dükkan" nitelikli ve E blokta konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı "Bodrumda otopark ve sosyal tesisi olan" nitelikli 2 adet taşınmaza (Metro Gross Market) Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 29 Aralık 2023 tarihinde değerlendirme raporu düzenlenmiştir. Taşınmazların çevresinde yapılan araştırmalarda; bağımsız bölümlerin, konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, büyüklük ve pazarlık paylarına göre taşınmazların değerinin değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmaza benzer nitelik ve konumdaki dükkanların 50.000 - 60.000 m² birim satış değeri ile satışlarının gerçekleşebileceği tespit edilmiştir. Raporunda pazar yaklaşımı kullanılmış olup, söz konusu taşınmazın değeri 1.098.525.000 TL olarak belirlenmiştir. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 30 Haziran 2024 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiş ve 1.370.240.643 TL olarak belirlenmiştir.

Topkapı Arsası

Arsa, İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 2945 ada 58, 59 parsel numaralı "Arsa" nitelikli ve 2945 ada 55 parsel numaralı "Yol" nitelikli kayıtlı toplam 16.995,64 m² arsanın satın alınması 29 Ağustos 2023 tarihinde 744.097.200 TL tutarında gerçekleşmiştir. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 29 Aralık 2023 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu arsanın değeri 834.850.000 TL olarak belirlenmiştir. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 30 Haziran 2024 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiş ve 1.070.571.346 TL olarak belirlenmiştir.

Antalya Demre Arsa

Antalya İli, Demre İlçesi, Zümrütkaya Mahallesi'nde konumlu 194 ada 338 parselde yer alan "Orman" nitelikli . Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 29 Aralık 2023 tarihli değerlendirme raporuna göre, Arsanın değeri belirlenirken, emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır. Arsanın konumlandığı bölgede taşınmazlarla benzer lejanda sahip satılık arsa emsali bulunmamaktadır. Bölgede satışa sunulan emsaller; değerlemeye konu taşınmazlar için, konum, imar durumu, fiziksel özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bir bütün halindeki ortalama m² birim pazar değerlerinin 9.000 TL - 14.000 TL aralıklarında olduğu saptanmıştır. Söz konusu taşınmazların lokasyon açısından oldukça iyi konumda olması, nitelikli proje yapılabilirliği açısından yüz ölçümü göz önüne alındığında birim satış değeri 6.156,85 TL olarak belirlenmiş, bu yöntemle arsanın bütün olarak değeri 435.282.000 TL olarak belirlenmiştir. . Parsel üzerindeki 25.480.000 TL'lik yatırım maliyeti ile birlikte, taşınmazın toplam değeri 460.762.000 TL olarak belirlenmiştir. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 30 Haziran 2024 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiş ve 574.729.587 TL olarak belirlenmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Büyükyalı Ofis

Büyükyalı projesi içerisinde yer alan Büyükyalı Ofis, İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Zeytinburnu Mahallesi, Demirhane Mevkii, 774 ada, 83 parsel üzerinde yer alan C Blok'u oluşturan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 nolu bağımsız bölümden oluşmaktadır. Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 29 Aralık 2023 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu taşınmazların değeri 588.110.000 TL olarak belirlenmiştir. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 30 Haziran 2024 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiş ve 733.576.591 TL olarak belirlenmiştir.

Antalya Lojman Bina

Değerleme konusu taşınmaz hali hazırda lojman olarak kullanılmaktadır. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre söz konusu gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile arsa birim değeri ve maliyet hesabı yöntemi ile yapı birim maliyetleri tespit edilmiştir. Gayrimenkulün değeri, arsa ve yapı değerinin toplanmasıyla elde edilmiş olan 142.000.000 TL olarak tespit edilmiştir. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 30 Haziran 2024 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiş ve 177.123.116 TL olarak belirlenmiştir.

Göktürk-198 Ada 6 Parsel

Taşınmaz; İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, Köprübaşı Sokak üzerinde konumlu 198 Ada 6 no'lu parseldir. Parsel boş durumdadır. Taşınmaza ulaşım Hasdal-Kemerburgaz Yassıören yolu üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmaz, Eyüp Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir. Değerlemeye konu parselin yüzölçümü 6,969,41 m² iken arsadaki Özak GYO A.Ş. payı 2.700,55 m²'dir. Arsa için Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 29 Aralık 2023 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre söz konusu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır. Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 30.880 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 83.395.000 TL olarak belirlenmiştir. Cari dönemde enflasyon muhasebesi uygulaması sonucu varlığın değeri 30 Haziran 2024 satın alma gücü esasına göre ifade edilmiş ve 104.022.410 TL olarak belirlenmiştir.

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi duran varlıklar

	30 Haziran 2024	30 Haziran 2023
1 Ocak		
Maliyet	848.255.404	267.298.659
Birikmiş amortisman	(532.934.538)	(123.785.173)
Net defter değeri	315.320.866	143.513.486
Girişler	53.425.394	1.729.901
Cari dönem amortismanı	(6.234.407)	(898.352)
Dönem sonu net defter değeri	362.511.853	144.345.035
30 Haziran		
Maliyet	901.680.802	269.028.562
Birikmiş amortisman	(539.168.949)	(124.683.527)
Net defter değeri	362.511.853	144.345.035

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in maddi duran varlıkları üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

- a. 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat/ipotek/rehin (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
A.Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	561.322.906	624.360.271
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	561.322.906	624.360.271

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

30 Haziran 2024	Döviz tutarı ABD Doları	TL	Toplam TL
Teminat mektubu	-	561.322.906	561.322.906
		561.322.906	561.322.906
31 Aralık 2023	Döviz tutarı ABD Doları	TL	Toplam TL
Teminat mektubu	-	624.360.271	624.360.271
		624.360.271	624.360.271

- b. Şirket'in lehine ve aleyhine açılmış ve hali hazırda devam eden 192 adet davası bulunmaktadır. Bu davalar işe iade, taşeronlar ve kiracılar ile olan anlaşmazlıklardan kaynaklı davalardan oluşmaktadır. Şirket aleyhine açılmış ve devam etmekte olan dava tutarları 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla 3.882.992 TL'dir ve 1.453.922 TL karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 3.095.384 TL'dir ve 2.010.884 TL karşılık ayrılmıştır). Şirket yönetimi, karşılık ayrılanlar dışındaki davaların lehte sonuçlanacağını tahmin etmektedir.

15. ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş sermaye

Şirket'in 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	(%)	30 Haziran 2024	(%)	31 Aralık 2023
Ahmet Akbalık	47,22%	687.504.314	47,22%	687.504.314
Ürfi Akbalık	25,97%	378.108.157	25,97%	378.108.157
BİST'de işlem gören kısım	25,00%	364.000.000	25,00%	364.000.000
Diğer	1,81%	26.387.529	1,81%	26.387.529
Nominal sermaye	100	1.456.000.000	100	1.456.000.000

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

15. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Şirket'in 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla BİST'te işlem gören hisselerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	(%)	30 Haziran 2024	(%)	31 Aralık 2023
Geri Alınan Paylar(*)	0,23	3.364.272	0,23	3.364.272
Diğer	24,77	360.635.728	24,77	360.635.728
BİST'te işlem gören hisse	25	364.000.000	25	364.000.000

(*) Ana ortaklar tarafından kontrol edilen şirket.

Ödenmiş Sermaye

Şirket'in 30 Haziran 2024 itibarıyla sermayesi 728 milyon adet hisseden oluşmaktadır (2023: 728 milyon adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir.

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

Sermaye avansı

Şirket Yönetim Kurulu'nun 16 Mayıs 2023 tarihli kararı doğrultusunda, Şirket'in 2.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde ödenmiş 728.000.000 TL olan sermayesi, geçmiş yıl karlarından mahsup edilerek 728.000.000 TL artırılmış ve Şirket'in ödenmiş sermayesi 1.456.000.000 TL'ye yükseltilmiştir. Şirket tarafından 24 Mayıs 2023 tarihinde yapılan başvuru Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 13 Temmuz 2023 tarihinde onaylanmış olup, Sermaye Piyasası Kurulunun 2023-39 sayılı bülteninde ilan edilmiştir. Bu kapsamda 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla 728.000.000 TL sermaye avansı olarak muhasebeleştirilmiştir.

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.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

a. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Personele ödenecek ücretler	2.928.775	2.521.446
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	3.061.452	1.380.108
	5.990.227	3.901.554

b. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Kullanılmayan izin karşılığı	1.554.406	1.422.305
	1.554.406	1.422.305

c. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Kıdem tazminatı karşılığı	1.503.379	2.969.832
	1.503.379	2.969.832

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

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 41.828,42 TL (2023:23.489,83 TL) tavanına tabidir.

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık 23,62% enflasyon ve 28,34% iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık 3,82% olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2023:(% 0,93)). Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 30 Haziran 2024 tarihinden itibaren geçerli olan 41.828,42 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

17. PAY BAŞINA KAZANÇ

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

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (Tam Değeri)	1.456.000.000	728.000.000	1.456.000.000	728.000.000
Net dönem karı	569.201.326	6.580.173.115	(1.461.272.398)	6.187.163.749
Pay başına kazanç	0,39	9,04	(1,00)	8,50

18. HASILAT

Satışlar

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Konut ve arsa satışları	397.486.286	483.390.808	193.491.130	75.614.367
Kira geliri	667.080.659	624.839.569	250.405.701	527.973.767
Diğer gelirler	11.691.991	1.826.950	5.581.582	1.826.950
Satıştan İadeler(-)	(29.913)	-	-	-
Satış iskontoları (-)	(115.698)	(7.297.459)	(115.698)	(4.988.219)
Toplam	1.076.113.325	1.102.759.868	449.362.715	600.426.865

Satışların maliyeti

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Satışların maliyeti	480.375.511	144.562.475	322.331.961	40.937.244
Vergi ve harç giderleri	35.653.326	21.611.374	14.637.117	14.026.609
Aidat giderleri	22.641.388	16.911.686	9.555.580	5.988.475
Danışmanlık giderleri	20.967.326	2.937.933	6.787.259	1.119.241
İşletme malzemeleri	11.374.357	7.953.188	11.374.358	7.953.188
Amortisman ve itfa payları giderleri	6.929.341	22.789.471	828.676	148.110
Sigorta giderleri	3.894.325	3.025.503	1.818.106	1.183.937
Bakım onarım giderleri	3.144.762	1.005.065	2.096.210	420.320
Diğer	3.139.914	790.517	3.139.914	783.801
Toplam	588.120.250	221.587.212	372.569.181	72.560.925

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Personel giderleri	6.130.049	3.189.481	2.734.109	1.025.937
Stok daire aidat gideri	-	3.043.589	-	2.666.422
Danışmanlık giderleri	744.260	-	282.772	-
Reklam Giderleri	362.661	319.689	362.308	90.475
Ofis giderleri	451.593	163.259	225.423	15.904
	7.688.563	6.716.018	3.604.612	3.798.737

Genel yönetim giderleri

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Vergi, resim ve harçlar	29.703	124.372	29.703	74.453
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	9.523.425	7.324.815	4.928.529	7.324.815
Personel giderleri	35.169.263	54.967.208	19.058.465	44.563.493
Ofis giderleri	1.340.193	1.102.586	756.337	405.543
Amortisman giderleri	-	407.318	-	207.287
Ulaşım Giderleri	1.949.097	1.456.479	1.070.075	941.847
Diğer	2.941.446	5.230.625	56.656	4.207.502
	50.953.127	70.613.403	25.899.765	57.724.940

20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artışları	-	8.128.678.171	-	8.128.678.171
Faaliyetle ilgili diğer gelir ve karlar	1.534.345	-	1.534.345	-
Kambiyo karları	52.224.302	76.867.577	9.676.310	22.170.426
Konusu kalmayan karşılıklar	1.311.578	307.850	1.311.578	307.850
Diğer	58.260.344	24.477.094	56.133.973	15.673.011
	113.330.569	8.230.330.692	68.656.206	8.166.829.458

Esas faaliyetlerden diğer giderler

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Kambiyo zararları	60.804.363	78.213.602	34.912.568,00	72.542.184
Karşılık giderleri	160.000	2.494.888	160.000	2.494.888
Diğer	21	471.794	21	471.794
	60.964.384	81.180.284	35.072.589	75.508.866

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

21. FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

Finansman gelirleri

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Faiz gelirleri	129.017.675	173.760.200	104.017.315	83.720.804
Kur farkı gelirleri	81.649.322	319.888.681	9.901.894	319.888.682
	210.666.997	493.648.881	113.919.209	403.609.486

Finansman giderleri

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Faiz giderleri	303.250.859	151.922.517	133.461.460	136.626.523
Kredi kur farkı gideri	37.666.736	58.708.863	11.774.940	6.826.363
	340.917.595	210.631.380	145.236.400	143.452.886

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları)	468.922.589	1.397.206.194	151.513.540	1.071.112.759
	468.922.589	1.397.206.194	151.513.540	1.071.112.759

22. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Bulunmamaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

23. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

	30 Haziran 2024		
	<u>Varlıklar</u>	<u>Yükümlülükler</u>	
	<u>Kısa vadeli</u>	<u>Uzun vadeli</u>	
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari alacaklar	Ticari Borçlar	Ertelenmiş Diğer Gelirler
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler			
Oro Enerji Sanayi ve Tic.A.Ş.	13.320	-	-
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	13.320	-	-
Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş.	13.454.504	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	23.000.195	2.725.631	-
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	45.761.206	-	-
Yeditepe Emlak Yatırımları San.Ve Tic. A.Ş.	13.320	-	-
Özak Göktürk Toplu Yapı Site Yönetimi	-	325	-
ZYL Gayrimenkul Yatırımları San ve Tic A.Ş.	13.320	-	-
Kübrateks Tekstil San.Ve Dış Tic.A.Ş.	5.583	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	-	7.427.064	-
Akyön Özel Güvenlik Ve Koruma Hizmetleri	-	93.690	-
İnter Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	-	38.843.441	-
Özak Tekstil Konf. San. Ve Tic. A.Ş	-	32.874	-
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapı Site Yönetimi	-	1.369.195	-
Kamer İnşaat Tic. ve San. A.Ş.	-	-	19.681
	82.274.768	50.492.220	19.681

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

23. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	31 Aralık 2023	
	<u>Varlıklar</u>	<u>Yükümlülükler</u>
	<u>Kısa vadeli</u>	<u>Kısa vadeli</u>
	<u>Ticari</u>	<u>Ticari Borçlar</u>
İlişkili taraflarla olan bakiyeler		
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler		
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	29.931.082	-
Yeditepe Emlak Yatırımları A.Ş.	14.444	-
ZYL Gayrimenkul Yatırımları San. ve Tic. A.Ş.	14.444	-
Oro Enerji San. Ve Tic. A.Ş.	14.444	-
Özak Global Holding A.Ş.	-	7.526.359
Özak Tekstil Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	-	21.830
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	-	13.464.989
Özak Göktürk Toplu Yapı Site Yönetimi	-	837
Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş.	3.132.638	-
	33.107.052	21.014.015

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

23. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Ocak - 30 Haziran 2024		
	Hizmet alımları	Kira geliri	Diğer alım
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler			
İnt-Er Yapı İnşaat Tur.San.Ve Tic.A.Ş.	282.409.515	2.867.699	9.309
Akyön Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	570.518	20.413.063	13.861.324
Özak Global Holding A.Ş.	9.235.303	2.982.532	13.902.301
Akyön Özel Güvenlik Ve Koruma Hiz.Ltd.ŞTİ.	477.444	23.822	-
Oro Enerji San. Ve Tic.A.Ş.	-	23.822	-
Kübrateks Tekstil San. Ve Diş Tic.A.Ş.	-	29.949	-
Kamer İnşaat Tic. Ve San. A.Ş.	-	47.430	-
Büyükyali Tesis Yönetim A.Ş.	784.178	39.232.725	4.803.652
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	-	186.852.138	56.994
Büyükyali Otel İşletmeciliği A.Ş.	-	23.822	-
ZYL Gayrimenkul Yatırımları San. ve Tic. A.Ş.	-	23.822	-
Büyükyali İstanbul Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	9.131.903
Özak Göktürk Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	109.199
Özak Tekstil Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	-	22.121.815	112.598
Yeditepe Emlak Yatırımları A.Ş.	-	23.823	-
Özak Göktürk-2 Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	377.688
	293.476.958	274.666.462	42.364.968

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

23. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Nisan - 30 Haziran 2024		
	Hizmet alımları	Kira geliri	Diğer alım
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler			
İnt-Er Yapı İnşaat Tur.San.Ve Tic.A.Ş.	130.657.777	1.419.179	258
Akyön Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	285.867	10.586.897	5.219.425
Özak Global Holding A.Ş.	4.865.276	1.476.008	7.262.769
Akyön Özel Güvenlik Ve Koruma Hiz.	203.698	11.789	-
Oro Enerji San. Ve Tic.A.Ş.	-	11.789	-
Kübrateks Tekstil San. Ve Diş Tic.A.Ş.	-	14.821	-
Kamer İnşaat Tic. Ve San. A.Ş.	-	24.598	-
Büyükyali Tesis Yönetim A.Ş.	369.177	18.470.617	396.219
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	-	94.699.350	56.994
ZYL Gayrimenkul Yatırımları San. Ve Tic. A.Ş.	-	11.789	-
Büyükyali Otel İşletmeciliği A.Ş.	-	11.789	-
Büyükyali İstanbul Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	4.497.433
Özak Göktürk Toplu Yapı Site Yönetimi	-	-	59.760
Özak Tekstil Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	-	10.947.734	47.248
Yeditepe Emlak Yatırımları A.Ş.	-	11.789	-
	136.381.795	137.698.149	17.540.106

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

23. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Ocak - 30 Haziran 2023		
	Hizmet alımları	Hizmet Satışları	Kira geliri
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler			
İnt-Er Yapı İnşaat Tur.San.Ve Tic.A.Ş.	190.626.924	35.898	2.878.354
Akyön Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	23.869.638	-	644.004
Özak Global Holding A.Ş.	21.453.464	-	2.992.998
Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş.	-	43.862.752	23.166
Akyön Özel Güvenlik Ve Koruma Hiz.	362.108	12.939.930	27.027
Özak Tekstil Konf. San. Ve Tic. A.Ş	71.058	-	22.896.787
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	-	-	23.166
Kübrateks Tekstil San. Ve Diş Tic.A.Ş.	-	-	30.999
Kamer İnşaat Tic. Ve San. A.Ş.	-	-	44.049
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	-	14.631.461	328.952
ZYL Gayrimenkul Yatırımları San. ve Tic. A.Ş.	-	82.083	-
Toplam	236.383.192	71.552.124	29.889.502

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

23. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Nisan - 30 Haziran 2023		
	Hizmet alımları	Hizmet Satışları	Kira geliri
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler			
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	190.626.924	35.898	1.439.177
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	23.869.638	-	423.931
Özak Global Holding A.Ş.	21.453.464	-	1.496.499
Özak Tekstil Konfeksiyon San. Ve Tic. A.Ş.	71.058	-	11.448.394
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	-	14.631.461	164.476
Akyön Özel Güvenlik Ve Koruma Hiz. LTD	362.108	48.809.292	15.444
Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş.	-	-	11583
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	-	-	11.583
Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.	-	-	22.026
Kübrateks Tekstil Sanayi ve Dış Tic. A.Ş.	-	-	15.500
	236.383.192	63.476.651	15.048.613

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

23. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönemler içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	2.114.330	1.668.532	1.063.893	596.408
Toplam	2.114.330	1.668.532	1.063.893	596.408

24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye Risk Yönetimi

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

Şirket'in sermaye yapısı 5. notta açıklanan kredileri de içeren borçlar ve sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye, yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

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

b) Finansal Risk Faktörleri

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

b.2) Piyasa riski yönetimi

b.2.1) Kur riski yönetimi

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

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

	30 Haziran 2024		
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
Parasal finansal varlıklar	603.025.404	10.560.372	7.298.042
Toplam varlıklar	603.025.404	10.560.372	7.298.042
Parasal finansal yükümlülük	(45.529.310)	(1.338.103)	(45.675)
Toplam yükümlülükler	(45.529.310)	(1.338.103)	(45.675)
Net yabancı para varlık /yükümlülük pozisyonu	557.496.094	9.222.269	7.252.367

	31 Aralık 2023		
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
Parasal finansal varlıklar	1.883.986.941	32.018.926	17.431.656
Toplam varlıklar	1.883.986.941	32.018.926	17.431.656
Diğer Borçlar	(68.195.473)	(1.724.566)	(119.861)
Kısa Vadeli Yükümlülükler	(68.195.473)	(1.724.566)	(119.861)
Diğer Borçlar	(6.871.863)	(187.144)	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler	(6.871.863)	(187.144)	-
Toplam yükümlülükler	(75.067.336)	(1.911.710)	(119.861)
Net yabancı para varlık /yükümlülük pozisyonu	1.808.919.605	30.107.216	17.311.795

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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

	30 Haziran 2024	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	60.546.409	(60.546.409)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	60.546.409	(60.546.409)
Avro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	50.952.810	(50.952.810)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	50.952.810	(50.952.810)
Toplam (3+6)	111.499.219	(111.499.219)

	31 Aralık 2023	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	221.105.092	(221.105.092)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	221.105.092	(221.105.092)
Avro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	140.678.833	(140.678.833)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	140.678.833	(140.678.833)
Toplam (3+6)	361.783.925	(361.783.925)

25. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	2.581.172.973	4.068.277.815
Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler.			
Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	41.740.090.305	40.404.297.400
İştirakler	Md. 24 / (b)	427.849.660	427.849.660
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		2.385.925.602	3.198.077.873
Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3 / (p)	47.135.038.540	48.098.502.748
Finansal borçlar	Md. 31	927.286.926	2.483.293.998
Diğer Finansal Yükümlülükler	Md. 31	-	-
Finansal kiralama borçları	Md. 31	-	-
İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 31	6.370.420	-
Özkaynaklar	Md. 23 / (f)	44.278.916.880	43.709.715.538
Diğer kaynaklar	Md. 31	1.922.464.314	1.905.493.212
Toplam kaynaklar	Md. 3 / (p)	47.135.038.540	48.098.502.748

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tabloana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24 / (b)	-	-
Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md. 24 / (b)	423.850.591	712.138.956
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24 / (d)	447.224.374	851.419.708
B1. Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24 / (d)	-	-
B2. Atıl tutulan arsa / araziler	Md. 24 / (c)	-	-
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24 / (d)	-	-
C2.İşletmeci şirkete iştirak	Md. 28 / 1(a)	427.849.660	427.849.660
J.Gayrinakdi krediler	Md. 31	561.322.906	522.091.715
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)	701.066.656	691.545.026

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023	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)	89%	84%	% 51 en az
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24 / (b)	6%	9%	% 49 en fazla
4.Yabancı Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar. İştirakler. Sermaye Piyasası	Md. 24 / (d)	1%	2%	% 49 en fazla
5.Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24 / (c)	0%	0%	% 20 en fazla
6.İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28 / 1(a)	1%	1%	% 10 en fazla
7.Borçlanma Sınırı	Md. 31	3%	7%	% 500 en fazla
8.Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat /Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (*)	Md. 24 / (b)	1%	1%	% 10 en fazla
9.Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22 / (1)	1%	1%	% 10 en fazla

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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.

.....