



Hayata Değer Katar

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2022-31.03.2022

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

10 Mayıs 2022

İçindekiler

1. Genel Bilgiler.....	2
a. Raporun Dönemi	2
b. Kısaca ÖZAK GYO	2
c. Vizyonumuz & Misyonumuz.....	3
d. İlkelerimiz	3
e. Sermaye Yapısı ve İmtiyazlı Paylar	3
f. Yönetim Kurulu.....	4
g. Komiteler	4
h. Kar Dağıtım Politikası.....	5
i. Bağlı Ortaklıklar & İş Ortaklıkları	5
2. Faaliyet Dönemine İlişkin Gelişmeler.....	6
a. Öne Çıkan Gelişmeler	6
b. Risklere İlişkin Değerlendirmeler.....	6
c. Hisse Performansı.....	7
d. Değerleme Raporları Özeti	8
3. Gayrimenkul Sektörü	9
4. Projelerimiz.....	13
a. Tamamlanan Projeler	13
b. Devam Eden Projeler	17
c. Gelecek Projeler	19
5. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü	21
6. Rapor Tarihinden Sonraki Gelişmeler.....	23
7. Finansal Tablo ve Dipnotlar	23

1. Genel Bilgiler

a. Raporun Dönemi

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Özak GYO, Şirket) 01.01.2022-31.03.2022 faaliyet dönemine ilişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Ticaret Bakanlığı'nın 28.08.2012 tarih ve 28395 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik"i ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13.06.2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ve 03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Kurumsal Yönetim Tebliği" uyarınca hazırlanmıştır.

b. Kısaca ÖZAK GYO

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

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

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

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

ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Şirket Künyesi	
Kuruluş Tarihi	01.02.2008
GYO Dönüşüm Tarihi	03.06.2009
Çıkarılmış Sermayesi	728.000.000 TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı	2.000.000.000 TL
Halka Arz Tarihi ve Halka Arz Fiyatı	15.02.2012 / 2,50 TL (Düzeltilmiş fiyat : 0,53 TL)
Şirket Merkezi	İstanbul
Ticaret Sicil Memurluğu ve No	İstanbul / 654110
Vergi Dairesi ve No	Zeytinburnu / 662 077 5167
BIST İşlem Kodu	OZKGY
Merkez Adresi	Kazlıçeşme Mahallesi Kennedy Caddesi No: 52 C / 5 Zeytinburnu - İSTANBUL
Web Sitesi	www.ozakgyo.com
E-Posta Adresi	yatirimci.iliskileri@ozakgyo.com

c. Vizyonumuz & Misyonumuz

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

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

d. İlkelerimiz

"Yaşama Değer Katan Projeleri" desteklemek

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

Tüm muhataplarıyla "şeffaf ve açık bir ilişki" kurmak

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

e. Sermaye Yapısı ve İmtiyazlı Paylar

Kayıtlı Sermaye Tavanı

Sermaye Piyasası Kurulu ve Ticaret Bakanlığı'nın izinleri doğrultusunda, Şirket kayıtlı sermaye tavanının 1.000.000.000.- TL'den 2.000.000.000.-TL'ye çıkarılması ve tavan izin süresinin 2022-2026 yıllarını kapsayacak şekilde değiştirilmesine ilişkin olarak Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesinin tadili 26/04/2022 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanmış ve tescil işlemleri için gerekli başvurular yapılmıştır.

31.03.2022 İtibarıyla Ortaklık Yapısı

Adı Soyadı	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Ahmet AKBALIK	357.170.164	49,06
Ürfi AKBALIK	189.054.068	25,97
Geri Alınan Paylar	4.370.114	0,60
Diğer	177.405.654	24,37
Toplam (*)	728.000.000	100,00

(*) Şirket sermayesinin %25'ine tekabül eden 182.000.000 adet pay halka açık statüde olup, borsada işlem görmektedir.

İmtiyazlı Paylar:

Şirketin sermayesi her biri 1 TL nominal değerli 728.000.000 adet paydan oluşmakta olup; paylar A ve B grubu olarak ikiye ayrılmıştır. A grubu paylar nama yazılı olup, Esas Sözleşme'nin 8.maddesi uyarınca yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazına sahiptir. Sermayenin 4.636.942 TL'lik kısmı nama yazılı A grubu imtiyazlı paylardan oluşmaktadır. Kalan 723.363.058 TL'lik B grubu paylar ise hamiline yazılıdır.

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

f. Yönetim Kurulu

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

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

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

(*) 26.04.2022 tarihinde yapılan olağan genel kurulda, görev süreleri dolmuş olan Hadiye TAŞKIN'ın ve Melda BAYRAKTAROĞLU'nun yerine Dr. Berra DOĞANER yönetim kuruluna atanmıştır.

g. Komiteler

Şirketin içinde bulunduğu durum ve gereksinimlere uygun olarak Yönetim Kurulunun görev ve sorumluluklarını sağlıklı bir biçimde yerine getirmesini teminen Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur.

Komiteler görevlerini Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış yazılı görev ve çalışma esasları çerçevesinde ifa etmektedirler. Buna bağlı olarak Denetimden Sorumlu Komite ve Kurumsal Yönetim Komitesi yılda en az 4 kez, Riskin Erken Saptanması Komitesi ise yılda en az 6 kez olmak üzere gerekli olan her durumda toplanmaktadır.

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

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

➤ Denetimden Sorumlu Komite

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

➤ Kurumsal Yönetim Komitesi

Prof. Dr. Saim KILIÇ	Komite Başkanı	(Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Prof. Dr. Ali ALP	Komite Üyesi	(İcracı olmayan Yönetim Kurulu Üyesi)
Orkun ERGÜNEY	Komite Üyesi	(Yatırımcı İlişkileri Müdürü)

➤ Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

h. Kar Dağıtım Politikası

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

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

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

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

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

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

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

i. Bağlı Ortaklıklar & İş Ortaklıkları

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

Ortaklıklar sadece;

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

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

Şirketimiz Tebliğin bu hükümlerini göz önünde bulundurarak faaliyetini yürütmekte olup, 31.03.2022 tarihi itibarıyla bağlı ortaklıklarımız ve iş ortaklıklarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Şirketin Sermayedeki Payı (%)	Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	Turizm Otel İşletmeciliği	95	Bağlı Ortaklık
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	Turizm Otel İşletmeciliği	60	Bağlı Ortaklık
Büyükyalı Tesis Yönetimi A.Ş.	Tesis Yönetimi	63	Bağlı Ortaklık
ÖZAK-YENİGÜN-ZİYYAN Adi Ortaklığı(*)	Büyükyalı Projesi	60	İş Ortaklığı

2. Faaliyet Dönemine İlişkin Gelişmeler

a. Öne Çıkan Gelişmeler

Büyükaly Projesi Satışları ve Teslimleri

2022 yılının ilk çeyreğinde Emlak Konut GYO ile yapılan anlaşma uyarınca Büyükaly projesinde yer alan 74.659,99m2 alana sahip 368 adet bağımsız bölüm, Özak-Yenigün- Ziydan Adı Ortaklığı tarafından satın alınmıştır.

Aynı dönemde Büyükaly Projesinde 36 adet bölümün satışı ve 52 adet bölümün teslimi gerçekleşmiştir. 2022 yılının ilk çeyreği itibarıyla Büyükaly projesinde satış oranı %76 ve satış teslimat oranı %95 olarak gerçekleşmiştir.

İlişkili Taraf İşlemleri Raporu

Yönetim Kurulu tarafından; Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 10. Maddesi gereğince, ilişkili taraflarla 2021 yılında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerin incelenmesi ve 2022 yılında gerçekleşecek benzer yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerin uygunluğunun değerlendirilmesi amacıyla 10/03/2022 tarihli rapor hazırlanmıştır.

İlişkili Taraf İşlemleri Raporu Sonuç Bölümü

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

- a) Alış işlemlerinde kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan satışların maliyetine olan oranının,
 - b) Satış işlemlerinde kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan hasılat tutarına olan oranının,
- %10'dan fazla bir orana ulaşan yaygın ve süreklilik arz eden bir işlemi bulunmamaktadır. Bununla birlikte 2022 yılı içerisinde; -Şirket'in bağlı ortaklığı Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. ile Şirket portföyünde yer alan varlıklardan Ela Excellence Resort Hotel'in kiralınmasından kaynaklanan hizmet satışları tutarının, -Şirket'in ilişkili taraflarından İnt-Er Yapı İnşaat Turizm San. Ve Tic. A.Ş. ile ise, Göktürk'te inşaatı devam eden konut projesi projesinin müteahhitlik hizmetleri dolayısıyla hizmet alış tutarının, %10 limitin üzerinde gerçekleşeceğinin beklenmesi neticesinde, işbu raporda; ilgili Şirketler ile yapılan işlemlerin koşulları açıklanarak, işlemlerin piyasa koşullarına uygun olduğu hakkında bilgi sunulmuştur.
- Her iki şirketle gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerin 2022 yılında %10 sınırını aşacağı öngörülmektedir."

Değerleme Şirketleri Seçimi

Yönetim Kurulumuzun 25.01.2022 tarihli kararı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliği'nin 35. Maddesi gereğince;

- 2022 yılı için, Şirket portföyünde yer alan her bir varlık için değerlendirme hizmetinin " Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş."den alınmasına,
- Şirket portföyüne 2022 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için ise değerlendirme hizmetinin " Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş." ve " Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş."den alınmasına, karar verilmiştir.

b. Risklere İlişkin Değerlendirmeler

Özak GYO, temelde bir sermaye piyasası kurumu olarak risk yönetimine önem vermekte ve geliştirmek için çalışmalarına devam etmektedir. Şirket, risk yönetimini kurumsal hale getirmek ve etkin risk yönetimi ile sürdürülebilir bir büyüme

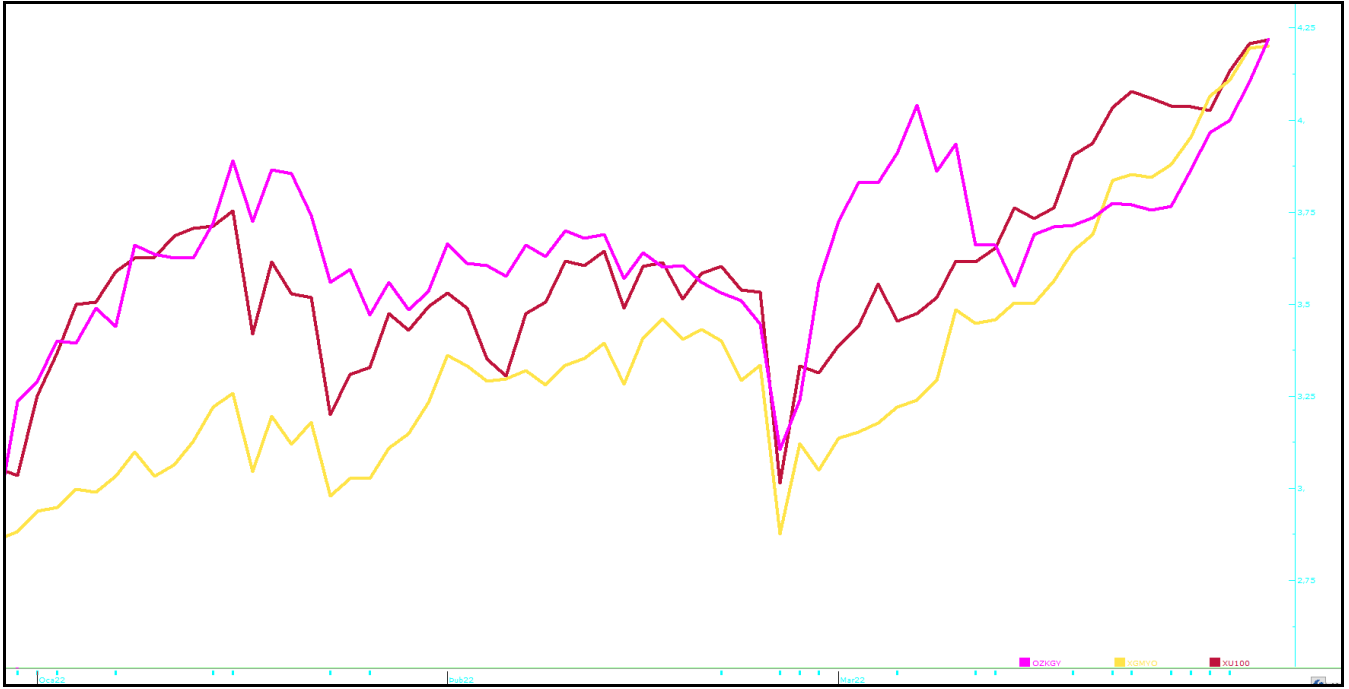
sağlamak için kurumsal risk yönetimi uygulamak için çalışmalarını sürdürmektedir. Bu çalışmalar ile ilgili olarak 2013 yılında Yönetim Kurulu'na bağlı olarak Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuş ve çalışma esasları belirlenmiştir.

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

c. Hisse Performansı

ÖZAK GYO hisseleri 16 Şubat 2012'de Borsa İstanbul'da (BIST) OZKGY koduyla işlem görmeye başlamıştır. Şirketin çıkarılmış sermayesi 364.000.000 TL nominal değerde olup, her bir hisse senedi 1 TL nominal değerli ve 364.000.000 adet hisseyi içermektedir. ÖZAK GYO'nun 31/03/2022 tarihi itibarıyla piyasa değeri 3 milyar 072 milyon TL'dir. Şirket hisseleri 2022 yılının ilk çeyreğinde %30 değer kazanmıştır.

2022 1.Çeyrek Hisse Performansı



d. Değerleme Raporları Özeti

Gayrimenkul Değerleme Raporları

Gayrimenkul	Açıklama	Raporu Düzenleyen Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi ve Numarası	Ekspertiz Değeri
34 Portall Plaza	İstanbul İli Başakşehir İlçesi'nde Yer Alan 34 Portall Plaza Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	27.12.2021 - 2021/0621	882.762.500 TL
İş İstanbul 34 Plaza	İstanbul İli Bağcılar İlçesi'nde Yer Alan İş İstanbul 34 Plaza Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	27.12.2021 - 2021/0634	405.078.300 TL
Bulvar 216	İstanbul İli Ataşehir İlçesinde Yer Alan Bulvar 216 (Bina) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	27.12.2021 - 2021/0624	552.600.000 TL
Ela Excellence Resort Hotel	Antalya İli Serik İlçesi'nde Yer Alan Ela Quality Resort Hotel Tesisi (Daimi ve Müstakil Üst Hakkı) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2021 - 2021/0635	2.007.000.000 TL
Bodrum Arsası	Muğla İli Bodrum İlçesi, Akyarlar Mahallesi, 349 Ada 10 No'lu Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	29.11.2021 - 2021/1529	602.880.000
Metro Gross Market	İstanbul İli Bayrampaşa İlçesi'nde 524 Ada 1 Parsel Üzerinde Yer Alan Hayat Tepe (9 BB) & Metro Gross Market Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	27.12.2021 - 2021/0632	385.610. 000 TL
Hayat Tepe	İstanbul İli Bayrampaşa İlçesi'nde 524 Ada 1 Parsel Üzerinde Yer Alan Hayat Tepe (9 BB) & Metro Gross Market Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	27.12.2021 - 2021/0632	9.497.000 TL
Göktürk 1	İstanbul İli Eyüp İlçesi'nde Yer Alan 203 Ada 1 No.lu Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2021 - 2021/0630	583.851.000 TL
Göktürk 2 (*)	İstanbul İli Eyüp İlçesi'nde Yer Alan 197 Ada 1 No.lu Parsel üzerinde geliştirilecek Göktürk Projesi Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	14.02.2022 - 2022/0626	243.000.000 TL
Göktürk 3	İstanbul İli Eyüp İlçesi'nde Yer Alan 201 Ada 1 No.lu Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	24.12.2021 - 2021/0631	208.101.000
Göktürk Arsası (KOP) (**)	İstanbul İli Eyüp İlçesi'nde Yer Alan 198 Ada 6 No.lu Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	24.12.2021 - 2021/0629	20.794.000 TL
Balmumcu Arsası	İstanbul İli Beşiktaş İlçesi'nde Yer Alan 5 Adet Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	24.12.2021 - 2021/0623	307.243.000 TL
Mahmutbey Arsası	İstanbul İli Bağcılar İlçesi'nde Yer Alan 4 Adet Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	24.12.2021 - 2021/0622	110.913.000 TL
Demre Arsası - Üst Hakkı (***)	Antalya İli Demre İlçesi Zümrütkaya Mahallesi Uzguru Mevkii'nde geliştirilecek Otel Projesi (Daimi ve Müstakil Üst Hakkı) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	24.12.2021 - 2021/0649	92.000.000 TL
Büyükalya Projesi (****)	İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi'nde Arsa Satışı Karşılığ Gelir Paylaşımı İşi Sözleşmesi Kapsamında Büyükalya Projesi Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2021 - 2021/0654	2.215.000.000 TL
Büyükalya Özak Genel Müdürlük Binası	İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi'nde Arsa Satışı Karşılığ Gelir Paylaşımı İşi Sözleşmesi Kapsamında Büyükalya Projesi Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2021 - 2021/0628	115.540.000 TL

(*) 243.000.000 TL projenin mevcut durumuna göre pazar değeri olup, projenin tamamlanması durumunda bugünkü pazar değeri 624.677.600 TL tespit edilmiştir.

(**) Kamu Ortaklık Payı

(***) 92.000.000 TL üst hakkı pazar değeri olup; Proje'nin tamamlanması durumunda bugünkü toplam pazar değeri 238.412.000 TL, Proje'nin mevcut durumuna göre pazar değeri ise 101.412.955 TL olarak tespit edilmiştir.

(****) 2.215.000.000 TL Projenin tamamlanması durumunda ÖZAK GYO payının bugünkü pazar değerini ifade etmekte olup; Projenin tamamlanması durumunda bugünkü toplam pazar değeri 7.317.481.525 TL, Projenin mevcut durumuna göre pazar değeri ise 4.174.348.000 TL olarak tespit edilmiştir.

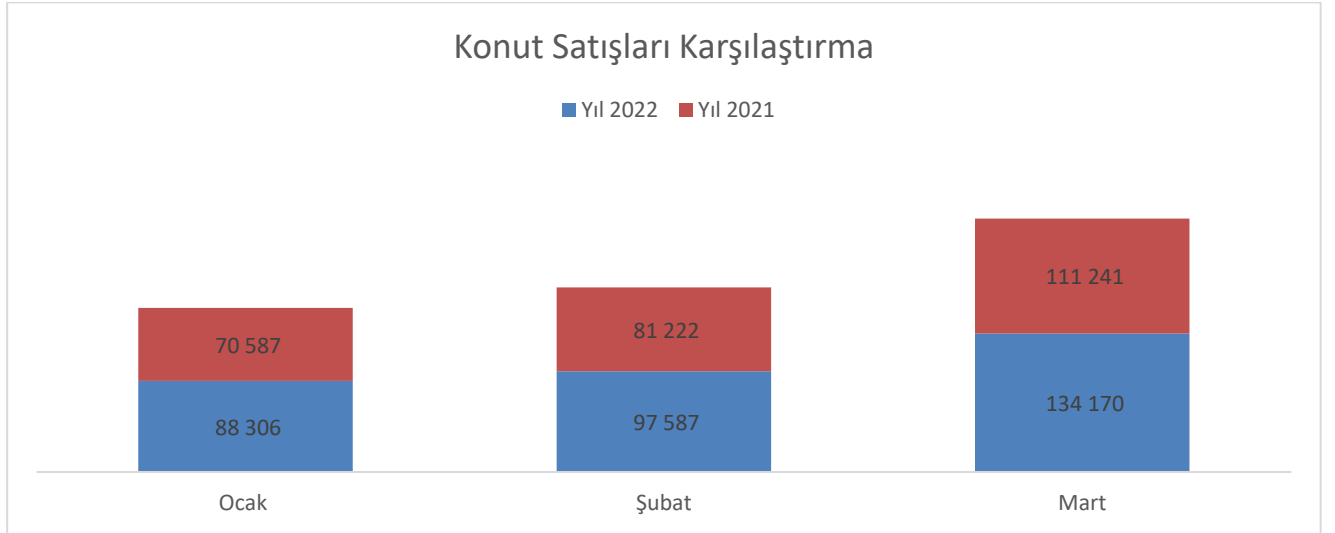
İştirak Değerleme Raporları

İştirak	Faaliyet Konusu	Raporu Düzenleyen Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi	Şirket Değeri	Sermayesi / İştirak Oranı
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	Turizm Otel İşletmeciliği	Yeditepe Bağımsız Denetim A.Ş.	23.02.2022	242.380.795 TL	9.000.000 TL / %95

3. Gayrimenkul Sektörü

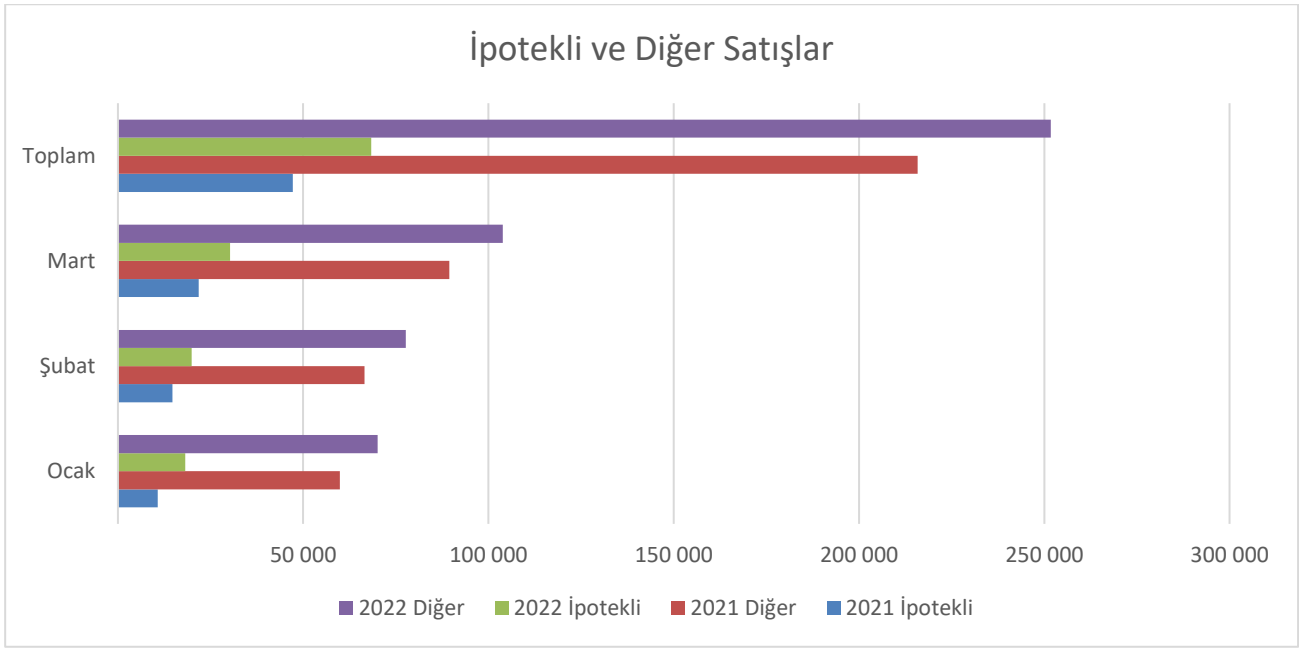
➤ Konut Piyasası

Türkiye genelinde konut satışları 2022 yılının ilk çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %21 oranında artarak 320 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Mart ayı özelinde ise %20 artışla toplamda 134 bin adet konut satılmıştır.

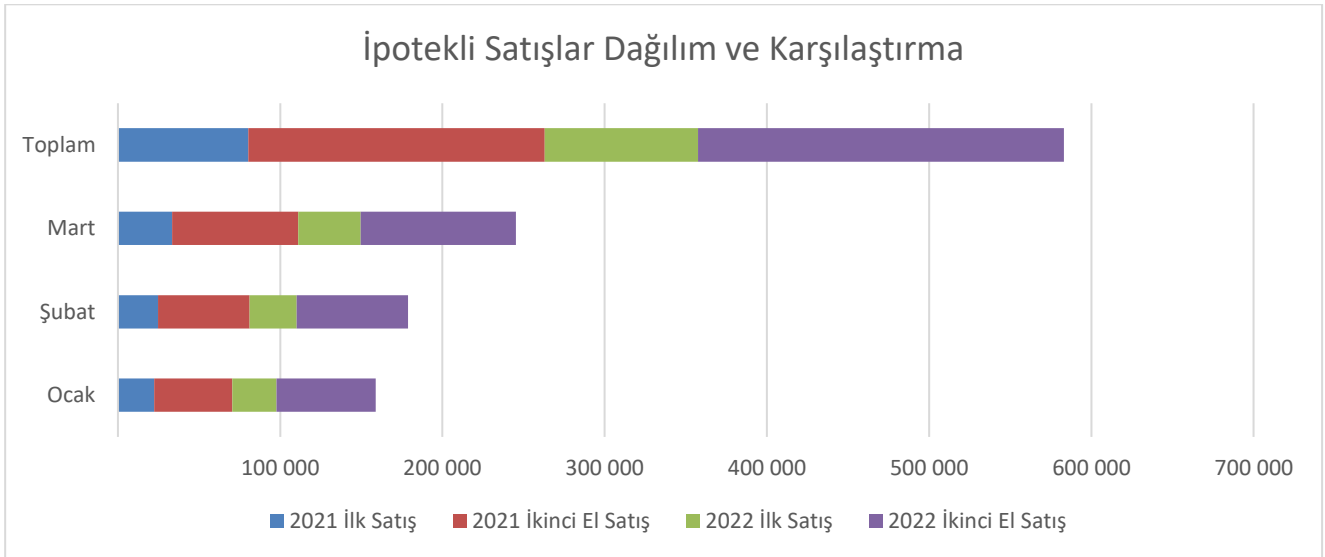


Kaynak: TÜİK

2022 yılı ilk üç ayında toplam konut satışlarının %21'ini ipotekli satışlar oluşturmuştur. Bu oran 2021 yılında %18 olarak gerçekleşmiş olup, artışın nedeninin enflasyon ve ekonominin geleceğine yönelik belirsizliklerin olduğu düşünülmektedir. Oran olarak da gözlemlenen artış adet olarak da gerçekleşmiş olup rakamlar 2021 yılı ilk üç ayında yaklaşık 47 bin, 2022 yılı ilk 3 ayında ise yaklaşık 68 bin adettir.

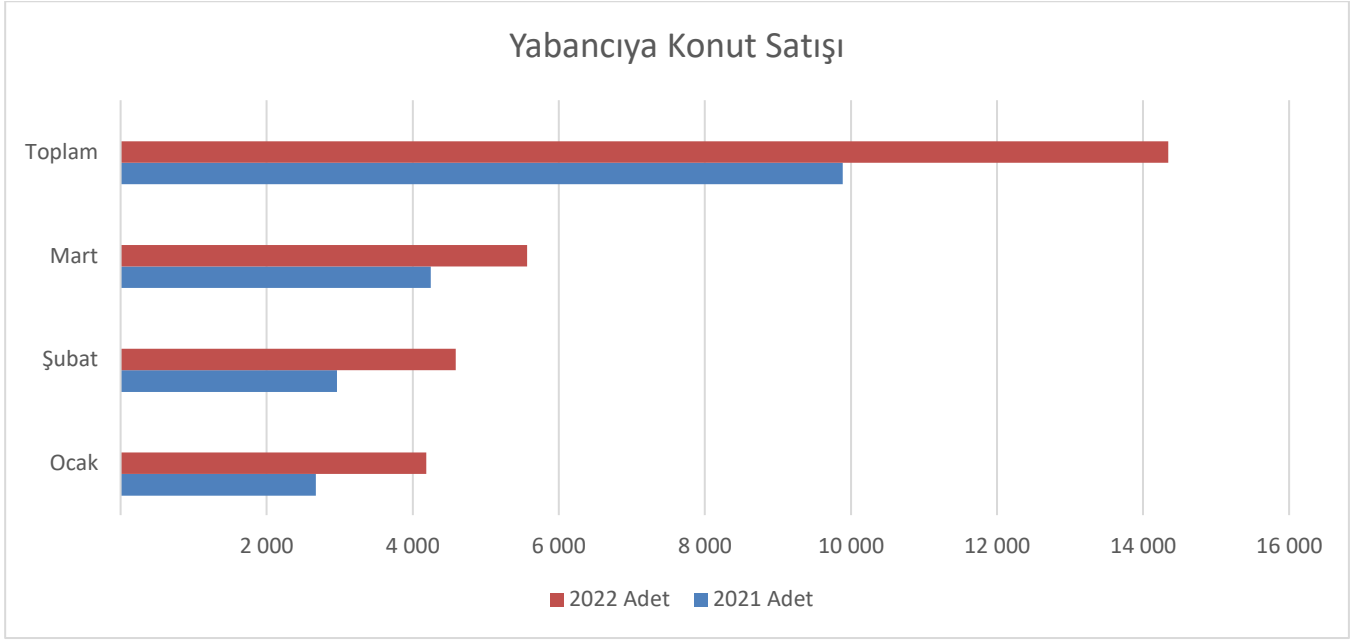


Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK

Özellikle Büyükyalı projesinde de önemli bir girdi kanalı olarak yabancıya konut satışı, 2022 yılına güçlü bir başlangıç yaparak Ocak-Mart döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %45 artış göstererek 14 bin adet olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK

➤ AVM Piyasası

AYD tarafından oluşturulan AVM Perakende Ciro Endeksi'nin Şubat ayı sonuçlarına göre ciro endeksi, Şubat 2022 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde %138,6 oranında artarak 563 puana ulaştı.

Yine AYD tarafından ilan edilen Metrekare Verimlilik Endeksi'ndeki Ocak ve Şubat ayı karşılaştırmalarına bakıldığında 2022 yılında, enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde %2,3 oranında artış göstererek 562 puana yükseldiğini görmekteyiz.

➤ Ofis Piyasası

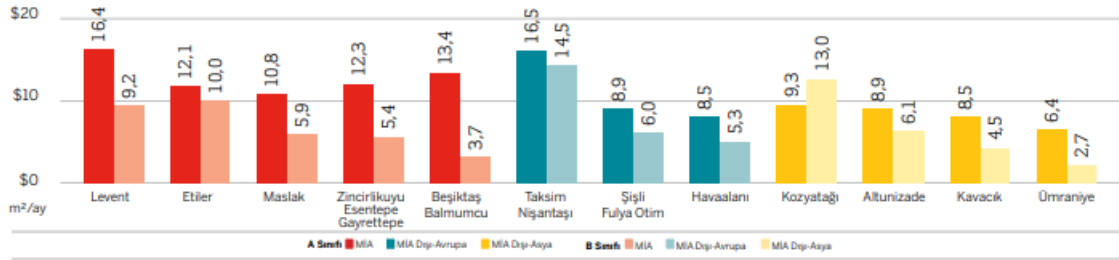
Birçok ulusal ve uluslararası şirkete ev sahipliği yapan İstanbul, ayrıca Ortadoğu ve Kuzey Afrika Bölgesi ile Bağımsız Devletler Topluluğu'nda faaliyet gösteren pek çok şirketin bölgesel operasyon merkezi konumundadır. Bu sebeple İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş ve en hareketli ofis pazarı olma özelliğini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

Propin firması tarafından yayımlanan "İstanbul Ofis Pazarı Genel Bakış" çalışmasına göre 2022 birinci çeyrek dönemi arz açısından dinamik bir seyir izledi. Raporda İstanbul Ofis Pazarı'nın kullanıcı tarafından mal sahibi tarafına dönmeye başladığı ve 2022 yılının1. Çeyreğinde liste rakamlarının sürekli olarak güncellendiği belirtilmiştir. Önümüzdeki dönemde ekonomik koşullara bağlı olarak ofis kira rakamlarının daha stabil seviyede kalması beklendiği paylaşılmıştır.

BOLGELERE GORE KIRA ORTALAMALARI

2022 Birinci Çeyrek

\$30

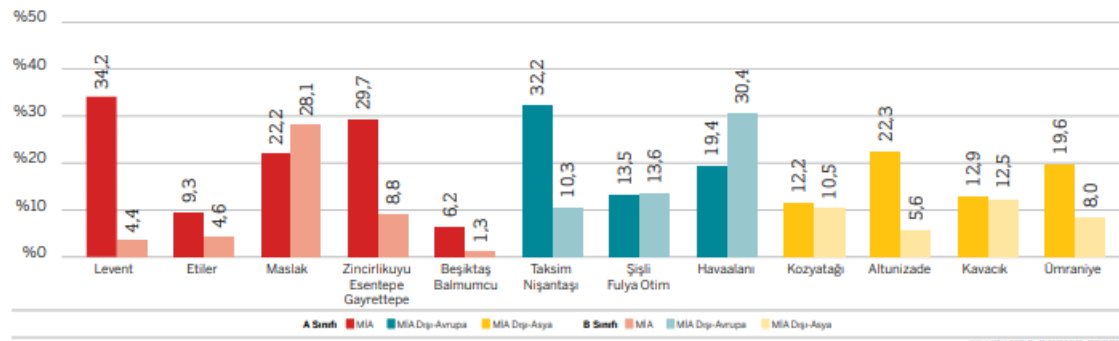


*1 ABD Doları (\$) = 14,9 Türk Lirası

GRAFİK NO.9 KAYNAK: PROPI

BOLGELERE GORE BOŞLUK ORANLARI

2022 Birinci Çeyrek



GRAFİK NO.5 KAYNAK: PROPI

➤ Turizm piyasası

2020 ve 2021 yıllarında yaşanan pandemi nedeniyle zor zamanlar geçiren turizm sektörü 2022 yılının başlamasıyla tekrardan güç kazanmaya başlamıştır. Özellikle Belek Bölgesine gelen ziyaretçi sayısı 2021 yılının 1. Çeyreğine göre %97 artış sağlayarak 181 bin olarak gerçekleşmiştir. Rusya-Ukrayna arasında yaşanan savaş nedeniyle Rusya'dan gelen ziyaretçi sayısında düşüş gözükürken diğer ülkelerden gelen ziyaretçi sayılarında yaşanan güçlü artış nedeniyle Belek Bölgesinin özelinde yıla olumlu bir başlangıç yapmıştır.

BELEK Bölgesi Toplam Konuk Sayısı				
	2021 1. Çeyrek	2022 1. Çeyrek	Δ	
Genel Toplam	92.350	181.807	0	0%
Yerli Ziyaretçi	35.680	91.864	56.184	157%
Yabancı Ziyaretçi	56.670	89.943	33.273	59%
Almanya	2.868	12.972	10.104	352%
Rusya	36.056	19.186	-16.870	-47%
Diğer	53.426	149.649	96.223	180%

Kaynak: BETUYAP

Sektördeki Yerimiz

Sağlam finansal yapısı, portföy çeşitliliği ve sürdürülebilir büyüme stratejisi ile konjonktürel değişimlere karşı kendini koruyabilen Özak GYO, düzenli yüksek getiri ve doluluk oranına sahip öncü yatırımlarıyla, sektördeki başarı grafiğini artırmaya devam ederek 31.03.2022 itibarıyla 8,5 milyar TL'lik aktif büyüklüğüne ulaşmıştır.

31.03.2022 tarihi itibarıyla GYO sektöründe faaliyet gösteren 37 adet GYO'nun toplam piyasa değeri yaklaşık 101 milyar TL'dir. Özak GYO, faaliyet gösteren 37 adet GYO arasında 3,07 milyar TL tutarındaki piyasa değeri ile faaliyet gösteren GYO'ların toplam piyasa değerinden %3,04 pay almaktadır.

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

4. Projelerimiz

a. Tamamlanan Projeler

Göktürk 1 Projesi, İstanbul

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

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

Göktürk 1 Projesi toplamda 22.000 metrekare alan üzerinde 157 adet 100 metrekareden başlayıp 280 metrekareye ulaşan butik dairelerden oluşmaktadır. 2020 yılının 3.Çeyreğinde başlayan proje 2022 yılının ilk çeyreğinde tamamlanarak teslimler başlamıştır. 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla projede yer alan 154 adet dairenin satışı ve teslimi tamamlanmıştır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Konut Projesi
Konum	İstanbul, Eyüp
Proje Başlangıç Tarihi	2020/3.Çeyrek
Proje Tamamlanma Tarihi	2022/1.Çeyrek
Toplam Arsa Alanı	22.000 m ²
Toplam Arsa Ekspertiz Değeri	583,8 mnTL
Portföy Stratejisi	Satış

34 Portal Plaza, İstanbul

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

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

34 Portall Plaza, hidrofonik sistemle yağmur sularının drenajını sağlama ve yenilenebilir enerji alt yapısına sahip olma gibi ayrıcalıklara sahip bir projedir. İçindeki atık yağ toplama alanı, üretim tesisleri arıtma sistemi, elektrik enerjisi kullanımını gün

işığına ve çalışan yoğunluğuna göre ayarlayan özel aydınlatma sistemi ile bu bina, yarının akıllı binalarına güçlü bir örnek teşkil etmektedir.

Bina teknolojisinin sağladığı konfor sayesinde çağdaş iş yaşamının entegre üretim ve lojistik ihtiyaçlarını tek bir noktadan yönetmek isteyen şirketlere büyük olanaklar sağlamaktadır. Bunun yanı sıra E-5 ve TEM otoyollarına yakınlığı nedeniyle avantajlı bir konuma sahiptir. 2010 yılı Haziran ayında inşaatı tamamlanan 85.711 m² kiralanabilir alana sahip 34 Portal Plaza'da doluluk oranı %95'tir.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Endüstriyel Ofis Binası
Konum	İstanbul, İkitelli
Ekspertiz Değeri	882,7 mn TL
1Ç'22 Kira Geliri	11,8 mn TL
Doluluk Oranı	95%
Portföye Girişi	2010
Arsa Alanı	25.371 m ²
Kiralanabilir Alan	85.711 m ²
Önemli Kiracılar	Aras Kargo, Teska Armatür, Mutlusan Elektrik, Ozak Tekstil & Asır Grup

İş İstanbul 34, İstanbul

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

Güneşli-Basın Ekspres Bölgesinde birçok ulusal ve uluslararası markanın ofisleri ve konut alanlarının bulunduğu merkezde yer alan İş İstanbul 34, İnter Yapı tarafından inşa edilmiş bir Özak GYO projesidir. 6.586m² arsa üzerine kurulu, 21.991 m² kiralanabilir alana sahip İş İstanbul 34, çağdaş iş yaşamının tüm beklentilerini fazlasıyla karşılayacak detaylara sahiptir. Modüler mimarisi sebebiyle farklı metrekarelerde ofis ve VIP Ofis seçenekleri sunabilen projenin doluluk oranı %65'tir.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Ofis & Ticari
Konum	İstanbul, Güneşli
Ekspertiz Değeri	405 mn TL
1Ç'22 Kira Geliri	2,7 mn TL
Doluluk Oranı	%65
Portföye Girişi	2010
Arsa Alanı	6.586 m ²
Kiralanabilir Alan	21.991 m ²
Önemli Kiracılar	SGS Supervise, Odeabank, Kod Denim

Ela Excellence Resort Hotel, Antalya

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

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

Proje Detayları	
Sahiplik	Özak GYO
Proje Tipi	Turizm
Konum	Antalya, Belek
Otel Kapasitesi	1.200 yatak / 583 oda
Ekspertiz Değeri	2.000,7 mn TL
1Ç'22 Kira Geliri (*)	Otel faaliyet geçmediği için kira geliri elde edilmemiştir.
Otel Ort. Doluluk Oranı (2021)	50%
Portföye Girişi (**)	2015
Arsa Alanı	90.150 m ²

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

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

Bayrampaşa Metro Gross Market, İstanbul

Metro Toptancı Market ile 30 yıllık kira sözleşmesi bulunmaktadır.

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

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Perakende
Konum	İstanbul, Bayrampaşa
Ekspertiz Değeri	385,6 mn TL
1Ç'22 Kira Geliri	2,5 mn TL
Doluluk Oranı	100%
Portföye Girişi	2012
Arsa Alanı	15.130 m ²
Kiralanabilir Alan	19.280 m ²
Önemli Kiracılar	Metro Gross Market

Bulvar 216, İstanbul

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

Yeşili seven mimarisiyle Bulvar 216 projesi, İstanbul’da Batı ve Doğu Ataşehir’in tam ortasındaki konumuyla, şehrin yeni finans merkezine keyif ve ferahlık katmaktadır. 2014 yılı Ekim ayında tamamlanan projenin 2021 ilk çeyrek itibarıyla otopark alanları dahil doluluk oranı %83’tür. Projenin dört katı, OPET Petrolcülük A.Ş.’ye Temmuz 2014’te 53.100.000 ABD dolarına satılmıştır.

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

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Ofis & Perakende
Konum	İstanbul, Ataşehir
Ekspertiz Değeri (Perakende)	552,6 mnTL
1Ç’22 Kira Geliri	2,5 mn TL
Doluluk Oranı	83%
Portföye Girişi	2014
Arsa Alanı	5.873 m ²
Kiralanabilir Alan	23.746 m ² (11.895 Perakende, 11.851 Otopark alanı)
Başlıca Kiracılar	The Hunger, Starbucks, D&R, Happy Moons, Marin Tobacco...

Büyükyalı Özak Ofis Binası Projesi, İstanbul

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

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

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO (%100)
Proje Tipi	Ofis
Konum	İstanbul, Zeytinburnu
Proje Başlangıç Tarihi	2019
Proje Tamamlanma Tarihi	2020
Ekspertiz Değeri	115.5 milyon TL
Kiralanabilir Alan	5.848 m ²

Hayat Tepe & Hayat Tepe Suites, İstanbul

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

Özak GYO'nun "Mutluluk şehrin merkezinde" sloganıyla gerçekleştirdiği ilk konut projesi olan Hayat Tepe, Bayrampaşa alışveriş vadisi olarak bilinen bölgede konumlanmaktadır. Forum İstanbul, Ikea, Bauhaus ve CarrefourSA'ya yakınlığıyla dikkat çeken proje bölgesine, TEM ve E-5'ten rahatça ulaşılabilir. Projenin bu merkezi konumu, şehir insanının alışverişten kültür ve eğlence etkinliklerine, tüm ihtiyaçlarını kolayca karşılamasına olanak sağlamaktadır. Özak GYO'nun farklı ihtiyaçları öngörerek geliştirdiği, 24 katlı 3 bloktaki 546 bağımsız bölümden oluşan Hayat Tepe ve 66 daire ve 2 dükkan olmak üzere toplam 68 bağımsız bölümden oluşan Hayat Tepe Suites'de yer alan toplamda 614 bağımsız bölümün 611'i teslim edilmiş olup, teslimat oranı %99 olarak gerçekleşmiştir. 31.03.2022 tarihi itibarıyla portföyümüzde 2 konut ve 1 dükkân mevcuttur.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO(100%)
Proje Tipi	Konut ve Rezidans
Konum	İstanbul, Bayrampaşa
Proje Tamamlanma Tarihi	2015
Arsa Alanı	16.698 m ²
Satılabilir Alan	1.059 m ²
Satış Oranı (31.03.2022 itibarıyla)	%99
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	612 daire + 2 dükkan

b. Devam Eden Projeler

Büyükyalı Projesi, İstanbul

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

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

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

2022 yılının ilk çeyreğinde Emlak Konut GYO ile yapılan anlaşma uyarınca Büyükyalı projesinde yer alan 74.659,99m2 alana sahip 368 adet bağımsız bölüm, Özak-Yenigün- Ziylan Adi Ortaklığı tarafından satın alınmıştır. Aynı dönemde Büyükyalı Projesinde 34 adet bölümün satışı ve 52 adet bölümün teslimi gerçekleşmiştir.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO (%60)
	Ziylan Gayrimenkul (%32)
	Yenigün İnşaat (%8)
Proje Tipi	Karma
Konum	İstanbul, Zeytinburnu
Proje Başlangıç Tarihi	2016
Proje Tamamlanma Tarihi	İnşaat 2021/2.Çeyrek, Satış 2023
Arsa Alanı	111.200 m ²
Kiralanabilir/Satılabilir Alan	316.750 m ²
Satış Oranı	%76
Satış-Teslimat Oranı	%95

Göktürk 2-3 Projeleri, İstanbul

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

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

Özak GYO'nun Göktürk'te Özak Göktürk 2 projesinin çalışmaları 2021 yılının son çeyreğinde başlamıştır. 10,5 dönüm arsada 67 daireyle butik bir yaşam alanı sunacak olan Göktürk 2 projesinde her dairede bahçe, balkon veya teraslar, yüksek tavanlı ferah ve konforlu mekanlar tasarlanmıştır. 2022 yılının ilk Çeyreğinde Göktürk 2 Projesinden toplam 4 adet satış gerçekleşmiştir. Ayrıca Özak GYO'nun Göktürk'te yer alan diğer arsasında Özak Göktürk Projesinin devamı niteliğinde Göktürk 3 projesinin geliştirilmesi hedeflenmektedir.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Konut Projesi
Konum	İstanbul, Eyüp
Proje Başlangıç Tarihi	2.Etap 2021, 3.Etap Planlanmakta
Planlanan Proje Tamamlanma Tarihi	2.Etap 2023
Toplam Arsa Alanı	22.500 m ²
Toplam Arsa Ekspertiz Değeri	451,1 mn TL
Portföy Stratejisi	Satış

c. Gelecek Projeler

Balmumcu Arsası, İstanbul

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

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

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

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Karma Kullanım
Konum	İstanbul, Beşiktaş
Portföye Girişi	2013 (198no.lu parsel), 2016 (150,151,197,199 no.lu parseller)
Arsa Ekspertiz Değeri	307,2 mnTL
Arsa Alanı	8.349 m ²
Mevcut Durum	Geliştirme aşamasında

Mahmutbey Arsası, İstanbul

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

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

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Karma Kullanım
Konum	İstanbul, Bağcılar
Portföye Girişi	2010
Arsa Alanı	6.682 m ²
Arsa Ekspertiz Değeri	110,9 mnTL
Portföy Stratejisi	Satış ve kiralama
Mevcut Durum	Geliştirme aşamasında

Bodrum Akyarlar Arsası, Muğla

2021 yılının son çeyreğinde Bodrum Akyarlar Mahallesinde yer alan 345,492 metrekare büyüklüğe sahip arsanın satın alımı 02.12.2021 tarihinde tapu devri ile başarılı şekilde tamamlanmıştır. Söz konusu arsa Özak GYO'nun tam mülkiyetindedir. Projelendirme çalışmaları devam etmektedir.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Otel
Konum	Bodrum Akyarlar, Muğla
Portföye Girişi	2021
Arsa Alanı	345,492 m ²
Arsa Ekspertiz Değeri	602 mnTL
Mevcut Durum	Geliştirme aşamasında

Demre Arsası, Antalya

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

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

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

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

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

Didim Arsası, Aydın

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

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

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

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

5. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Konsolide olmayan/Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.03.2022	31.12.2021
A. Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	898.967.882	1.171.149.193
B. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a)	6.983.966.552	7.419.709.814
C. İştirakler	Md. 24/(b)	242.831.530	242.831.530
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md. 23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		308.215.660	362.604.243
D. Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	8.433.981.624	9.196.294.780
E. Finansal borçlar	Md. 31	399.322.534	446.050.922
G. Finansal kiralama borçları	Md. 31	-	-
H. İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23/(f)	229.974.844	253.940.721
İ. Özkaynaklar	Md. 31	7.597.633.486	7.116.016.476
Diğer kaynaklar		412.562.704	1.428.704.933
D. Toplam kaynaklar	Md. 3/(p)	8.433.981.624	9.196.294.780

Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.03.2022	31.12.2021
A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24/(b)	-	-
A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Vari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md. 24/(b)	348.807.187	720.882.382
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24/(d)	325.450.086	273.734.605
B1. Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24/(d)	-	-
B2. Atıl tutulan arsa/araziler	Md. 24/(c)	418.156.200	418.156.200
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24/(d)	-	-
C2. İşletmecisi şirkete iştirak	Md. 28/1(a)	242.831.530	242.831.530
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	90.965.000	81.564.809
K. Üzerinde proje geliştirilecek, mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/e	-	-
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	223.953.390	286.633.455

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili düzenleme	31.03.2022	31.12.2021	Asgari / Azami Oran
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	0%	0%	%10 en fazla
2. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar Dayalı	Md. 24/(a), (b)	83%	81%	%51 en az
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	14%	15%	%49 en fazla
4. Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası	Md. 24/(d)	4%	3%	%49 en fazla
5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	5%	5%	%20 en fazla
6. İşletmecisi Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	3%	3%	%10 en fazla
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	7%	10%	%500 en fazla
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (*)	Md. 24/(b)	4%	8%	%10 en fazla
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	3%	3%	%10 en fazla

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

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

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

6. Rapor Tarihinden Sonraki Gelişmeler

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

şirket'imizin mevcut kayıtlı sermaye tavanının artırılması ve süre uzatımı için Sermaye Piyasası Kurulu'na 22.03.2022 tarihli yapılan başvurusu onaylanmış olup, T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'ne yapılan başvurusuna, 22.04.2022 tarihli ve E-50035491-431.02-00074118906 sayılı yazısı ile izin alınmiştır.

2022-2026 hesap dönemleri için geçerli olacak kayıtlı sermaye tavanı ve süresi, 26.04.2022 tarihli Olağan Genel Kurul'un ilgili gündem maddesinde oy çokluğu ile kabulüne karar verilmiştir. Olağan Genel Kurul'un tescil işlemleri devam etmektedir.

7. Finansal Tablo ve Dipnotlar

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1) uyarınca, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde hazırlanan ve sunum esasları SPK düzenleme ve kararları uyarınca belirlenen 01/01/2022-31/03/2022 ara dönem finansal tablolarımız ekte sunulmuştur.

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

**1 OCAK – 31 MART 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE
DİPNOTLAR**

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

İÇİNDEKİLER

SAYFA

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1 - 2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6 - 48

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2022 VE 31 ARALIK 2021 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

VARLIKLAR	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
Dönen varlıklar		2.340.555.823	2.953.248.448
Nakit ve nakit benzerleri	4	537.730.967	832.355.013
Finansal yatırımlar	11	583.262.418	448.213.014
Ticari alacaklar		62.454.590	53.462.909
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	24	10.048.666	9.329.064
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	52.405.924	44.133.845
Diğer alacaklar		5.963.660	9.335.722
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	5.963.660	9.335.722
Stoklar	8	942.511.509	1.379.102.740
Peşin ödenmiş giderler		62.148.940	75.146.212
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	24	6.510.803	14.505.310
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	55.638.137	60.640.902
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	23	3.281.278	3.434.695
Türev Araçlar		1.949.571	3.953.442
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar	11	1.949.571	3.953.442
Diğer dönen varlıklar	10	141.252.890	148.244.701
Duran varlıklar		6.221.423.447	6.109.777.511
Finansal yatırımlar	11	420.735	420.735
Stoklar	8	121.093.801	120.577.035
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	3.916.445.784	3.909.403.000
Maddi duran varlıklar	13	2.095.114.396	1.994.591.263
Maddi olmayan duran varlıklar		17.724.700	19.746.445
- Şerefiye	14	4.903.918	5.390.427
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar		12.820.782	14.356.018
Peşin ödenmiş giderler		994.223	993.908
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	994.223	993.908
Ertelenmiş vergi varlığı	23	6.160.630	575.949
Diğer duran varlıklar	10	63.469.178	63.469.176
Toplam varlıklar		8.561.979.270	9.063.025.959

Ekteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2022 VE 31 ARALIK 2021 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

KAYNAKLAR	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
Kısa vadeli yükümlülükler		773.777.468	1.281.866.931
Kısa vadeli borçlanmalar	5	41.172.355	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	254.747.992	199.988.981
Ticari borçlar		102.545.050	81.122.178
- İlişkili taraflara ticari borçlar	24	9.265.344	6.724.472
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	93.279.706	74.397.706
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	17	5.477.513	4.033.369
Diğer borçlar		244.862.402	291.611.869
- İlişkili taraflara diğer borçlar	24	210.282.450	255.353.601
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	34.579.952	36.258.268
Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler		120.192.391	700.436.088
- Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	9	120.192.391	700.436.088
Kısa vadeli karşılıklar		4.779.765	4.674.446
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	17	1.529.982	1.424.663
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	3.249.783	3.249.783
Uzun vadeli yükümlülükler		611.397.817	1.056.068.760
Uzun vadeli borçlanmalar	5	357.149.956	397.788.484
Ticari borçlar		249.713.949	655.166.580
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	249.713.949	655.166.580
Diğer borçlar		3.009.761	2.616.773
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	3.009.761	2.616.773
Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler		285.493	154.811
- Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	9	285.493	154.811
Uzun vadeli karşılıklar		1.238.658	342.112
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	17	1.238.658	342.112
Özkaynaklar		7.176.803.985	6.725.090.268
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		7.177.426.332	6.725.636.425
Ödenmiş sermaye	16	728.000.000	364.000.000
Paylara ilişkin primler		146.712.969	146.712.969
Geri alınmış paylar		(3.364.272)	(3.364.272)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		1.962.437.447	1.957.326.339
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışıları	16	1.963.258.354	1.963.258.354
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	16	(820.907)	(5.932.015)
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		41.243.984	41.243.984
Geçmiş yıllar karları		3.855.717.405	1.695.822.705
Net dönem karı		446.678.799	2.523.894.700
Kontrol gücü olmayan paylar		(622.347)	(546.157)
Toplam kaynaklar		8.561.979.270	9.063.025.959

Ekteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2022 VE 2021 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Mart 2021
Hasılat	19	845.375.080	284.282.463
Satışların maliyeti	19	(531.389.879)	(205.098.355)
Brüt kar		313.985.201	79.184.108
Genel yönetim giderleri (-)	20	(9.096.191)	(5.166.556)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	20	(8.975.381)	(5.379.309)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	102.668.399	56.085.787
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(36.843.618)	(35.575.333)
Esas faaliyet karı		361.738.410	89.148.697
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		2.914.554	-
Finansman geliri öncesi faaliyet karı		364.652.964	89.148.697
Finansman gelirleri	22	105.295.259	29.238.917
Finansman giderleri (-)	22	(28.481.774)	(27.350.544)
Vergi öncesi kar		441.466.449	91.037.070
Vergi geliri/(gideri)		5.584.681	303.269
- Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	23	5.584.681	303.269
Net dönem karı		447.051.130	91.340.339
Dönem karının dağılımı			
Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım		446.678.799	91.884.068
Kontrol gücü olmayan paylar		372.331	(543.729)
Net dönem karı		447.051.130	91.340.339
Pay başına kazanç	18	0,614	0,252
Diğer kapsamlı gelir/(gider):			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		4.088.886	(2.072.558)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		5.111.108	(2.590.697)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları), vergi etkisi	23	(1.022.222)	518.139
Toplam kapsamlı gelir / gider		451.140.016	89.267.781
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı			
Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım		451.216.206	89.688.143
Kontrol gücü olmayan paylar		(76.190)	(420.362)

Ekteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2022 VE 2021 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Paylara ilişkin primler	Geri alınmış paylar	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/(zararı)	Ana ortaklığa ait öz kaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam öz kaynaklar
				Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artış/azalışları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları						
1 Ocak 2021	364.000.000	146.712.969	(3.364.272)	1.252.993.266	(3.313.124)	41.243.984	1.078.281.691	617.541.014	3.494.095.528	371.742	3.494.467.270
Transferler	-	-	-	-	-	-	617.541.014	(617.541.014)	-	-	-
Net dönem zararı	-	-	-	-	-	-	-	91.884.068	91.884.068	(543.729)	91.340.339
Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	(2.590.697)	-	-	-	(2.590.697)	123.367	(2.467.330)
31 Mart 2021	364.000.000	146.712.969	(3.364.272)	1.252.993.266	(5.903.821)	41.243.984	1.695.822.705	91.884.068	3.583.388.899	(48.620)	3.583.340.279
1 Ocak 2022	364.000.000	146.712.969	(3.364.272)	1.963.258.354	(5.932.015)	41.243.984	1.695.822.705	2.523.894.700	6.725.636.425	(546.157)	6.725.090.268
Transferler	364.000.000	-	-	-	-	-	2.159.894.700	(2.523.894.700)	-	-	-
Dönem karı/zararı	-	-	-	-	-	-	-	446.678.799	446.678.799	372.331	447.051.130
Diğer kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	5.111.108	-	-	-	5.111.108	(448.521)	4.662.587
31 Mart 2022	728.000.000	146.712.969	(3.364.272)	1.963.258.354	(820.907)	41.243.984	3.855.717.405	446.678.799	7.177.426.332	(622.347)	7.176.803.985

Ekteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2022 VE 2021 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Mart 2021
A. İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları		(205.135.629)	71.266.184
Dönem karı		447.051.130	91.340.339
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(59.367.346)	20.647.930
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	19,20	10.957.929	7.042.925
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		7.542.959	(1.306.431)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		17.843.084	8.938.065
Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	6	361.304	(721.588)
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(99.388.775)	(607.339)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	5	8.414.325	5.847.729
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	23	(5.584.681)	(303.269)
Kar (Zarar) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		486.509	1.757.838
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(592.072.788)	(39.298.001)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(9.352.985)	2.839.676
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		436.074.465	97.998.539
Faaliyetlerle ilgili diğer alacak ve varlıklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(10.295.930)	(40.213.292)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(384.029.759)	(165.278.210)
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış ile ilgili düzeltmeler		(580.113.015)	45.139.125
Faaliyetlerle ilgili diğer borç ve yükümlülüklerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(44.355.564)	20.216.161
Faaliyetlerde kullanılan / elde edilen nakit akışları		(204.389.004)	72.690.268
Vergi ödemeleri/ iadeleri		153.417	(729.660)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(900.042)	(694.424)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(112.062.148)	4.963.116
Alınan faiz	22	6.461.698	6.714.483
Maddi duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	(111.624.288)	(1.924.327)
Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	13	143.226	122.000
Maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		-	50.960
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklı nakit çıkışları	12	(7.042.784)	-
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		22.573.731	(86.459.573)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	100.000.000	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(53.121.487)	(70.807.025)
Ödenen faiz	22	(24.304.782)	(15.652.548)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET (AZALIŞ) / ARTIŞ		(294.624.046)	(10.230.273)
D. DÖNEM BAŞINDAKİ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		832.355.013	555.210.888
DÖNEM SONUNDAKİ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		537.730.967	544.980.615

Ekteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., bağlı ortaklıkları ve müşterek faaliyetinin ("Grup") personel sayısı detayı şu şekildedir: 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 48 (31 Aralık 2021: 47), Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'nin personel sayısı 376 (31 Aralık 2021: 347) ve Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı'nın personel sayısı 123'tür (31 Aralık 2021: 141).

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

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

Bağlı ortaklıklar:

Şirket'in bağlı ortaklıklarının detayı aşağıda verilmektedir:

	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)	
			31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. (*)	Otelcilik	İstanbul	95,00	95,00
Büyükyalı Otel İşletmeciliği (**)	Otelcilik	İstanbul	60,00	60,00
Büyükyalı Tesis Yönetimi (***)	Tesis yönetimi	İstanbul	63,00	63,00

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Müşterek faaliyet:

Grup'un müşterek faaliyetinin detayı aşağıda verilmektedir:

	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)	
			31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	%60	%60

Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ihalesi yapılan "Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i" 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 İş'i" ile ilgili prosedürler tamamlanmış olup; Emlak Konut GYO A.Ş. ile Özak GYO-Yenigün-Delta-Ziylan Adi Ortaklığı arasında 9 Nisan 2014 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Şirket, mevcut adi ortaklıktaki payı TFRS 11 "Müşterek Anlaşmalar" standardı kapsamında değerlendirmiş olup Adi Ortaklık bir müşterek faaliyet niteliği taşımaktadır.

Finansal tabloların onaylanması:

Konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 10 Mayıs 2022 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

TFRS'lere Uygunluk Beyanı

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

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

İlişikteki konsolide finansal tablolar SPK Tebliğ hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

İşletmeler, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakla serbesttir. Grup bu çerçevede, ara dönemlerde özet konsolide finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Kullanılan para birimi

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Vergi Usul Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanununda değişiklik yapılmasına dair kanun 20 Ocak 2022 tarihinde Kanun No. 7352 sayıyla yasalaşmış olup, geçici hesap dönemleri de dahil olmak üzere 2021 ve 2022 hesap dönemleri ile 2023 hesap dönemi geçici vergi dönemlerinde Mükerrer 298 inci madde kapsamındaki enflasyon düzeltmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacağı karara bağlanmıştır.

Kamu Gözetimi Kurumu, 20 Ocak 2022 tarihinde, TFRS kapsamında Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlamanın Uygulanması ile ilgili açıklamada bulunmuş, 2021 yılına ait konsolide finansal tablolarda TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama kapsamında herhangi bir düzeltme yapılmasına gerek bulunulmadığı belirtilmiştir.

Konsolidasyona ilişkin esaslar

Şirket'in bağlı ortaklıklarının ve müşterek faaliyetinin 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklıklar	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sahiplik oranı (%)
Aktay Otel	Otelcilik	İstanbul	95,00
Büyükyalı Otel	Otelcilik	İstanbul	60,00
Büyükyalı Tesis	Tesis yönetimi	İstanbul	63,00
Müşterek faaliyetler	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sahiplik oranı (%)
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	60,00

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

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

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

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

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

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

Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

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

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

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

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

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

2.3 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Grup, 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

a. 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 ‘daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2 (1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte);** Bu Faz 2 değişiklikleri, bir gösterge faiz oranının alternatifiyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan hususları ele almaktadır. Faz 2 değişiklikleri, IBOR reformundan doğrudan etkilenen riskten korunma ilişkilerine belirli TMS 39 ve TFRS 9 riskten korunma muhasebesi gerekliliklerinin uygulanmasında geçici ek kolaylıklar sağlar.
- **TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri’nde yapılan değişiklikler - TFRS 9’un uygulanmasının ertelenmesi (1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte);** Bu değişiklikler TFRS 17’nin uygulanma tarihini 2 yıl süreyle erteleyerek 1 Ocak 2023’e ertelemiştir. Bu değişiklikler, TFRS 4’teki TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanmasına ilişkin geçici muafiyetin belirlenmiş tarihini 1 Ocak 2023’e ertelemiştir.
- **TFRS 16 ‘Kiralamalar’ - COVID 19 kira imtiyazları kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler (1 Nisan 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte);** COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Mayıs 2020’de, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. 31 Mart 2021 tarihinde, UMSK kolaylaştırıcı uygulamanın tarihini 30 Haziran 2021’den 30 Haziran 2022’ye uzatmak için ilave bir değişiklik yayınlamıştır. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

Söz konusu değişikliklerin Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

b. 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

- **TMS 1, “Finansal Tabloların Sunuluşu” standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği;** yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerine ertelenmiştir. TMS 1, "Finansal Tabloların Sunuluşu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'de bir yükümlülüğün “ödenmesi”nin neyi ifade ettiğini açıklığa kavuşturmuştur.
- **TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8’deki dar kapsamlı değişiklikler,** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.
- **TMS 12, Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik,** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmelerini gerektirmektedir.
- **TFRS 17, ‘Sigorta Sözleşmeleri’, Aralık 2021’de değiştirildiği şekliyle;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

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

2.5 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Binaların gerçeğe uygun değer tespitleri

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

Ertelenmiş Vergi

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

Dava karşılıkları

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

Borçlanma maliyetleri

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

2.7 İşletmenin sürekliliği

İlişikte sunulan konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre düzenlenmiştir. Grup'un 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla dönen varlıkları kısa vadeli yükümlülüklerinden 1.566.778.355 TL fazla olup devam eden projeler ve mevcut proje stoklarından gerçekleşecek satışlar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kira sözleşmeleri uyarınca elde edilen nakit akışları ile gerektiğinde yeni finansal borçlanmalar vasıtasıyla nakit akış yönetimi sağlanmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.8 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırılmalı sunulmuştur.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Grup, TFRS 8'i 1 Ocak 2009'dan itibaren uygulamaya başlamış olup, Grup'un faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili merci tarafından düzenli olarak gözden geçirilen iç raporlara dayanarak faaliyet bölümleri belirlemiştir.

Grup'un karar almaya yetkili merci; bölümlere tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümlerin performansının değerlendirilmesi amacıyla sonuçları ve faaliyetleri faaliyet konusu bazında ve Vergi Usul Kanunu hükümlerince incelemektedir. Grup'un faaliyet bölümlerinin konu bazında dağılımı şu şekildedir: Turizm-otellilik ve gayrimenkul yatırım ortaklığı. Grup'un faaliyet bölümlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022				Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otellilik	Segmentler arası gelirler	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	836.092.424	9.902.153	-	(619.497)	845.375.080
Satışların maliyeti (-)	(494.373.036)	(25.544.663)	-	(11.472.180)	(531.389.879)
Brüt kar	341.719.388	(15.642.510)	-	(12.091.677)	313.985.201
Genel yönetim giderleri (-)	(5.884.520)	(3.211.671)	-	-	(9.096.191)
Pazarlama giderleri (-)	(6.883.107)	(2.092.274)	-	-	(8.975.381)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	83.244.253	19.424.146	-	-	102.668.399
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(21.018.904)	(15.824.714)	-	-	(36.843.618)
Esas faaliyet karı	391.177.110	(17.347.023)	-	(12.091.677)	361.738.410
Yatırım faaliyetlerinden gelirler/(giderler)	-	2.914.554	-	-	2.914.554
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	391.177.110	(14.432.469)	-	(12.091.677)	364.652.964
Finansman giderleri (net)	90.439.900	(13.626.415)	-	-	76.813.485
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/karı	481.617.010	(28.058.884)	-	(12.091.677)	441.466.449
Vergi gideri	-	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	5.584.681	-	-	5.584.681
Dönem karı	481.617.010	(22.474.203)	-	(12.091.677)	447.051.130

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

	31 Mart 2021			Konsolidasyon
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı				
Hasılat	283.092.257	1.629.777	(439.571)	284.282.463
Satışların maliyeti (-)	(191.898.682)	(7.206.165)	(5.993.508)	(205.098.355)
Brüt kar	91.193.575	(5.576.388)	(6.433.079)	79.184.108
Genel yönetim giderleri (-)	(3.342.864)	(1.823.692)	-	(5.166.556)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(4.381.444)	(997.865)	-	(5.379.309)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	52.529.587	3.556.200	-	56.085.787
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(31.285.492)	(4.289.841)	-	(35.575.333)
Esas faaliyet karı	104.713.362	(9.131.586)	(6.433.079)	89.148.697
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	104.713.362	(9.131.586)	(6.433.079)	89.148.697
Finansman gelirleri/giderleri, net	3.457.042	(1.568.669)	-	1.888.373
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	108.170.404	(10.700.255)	(6.433.079)	91.037.070
Vergi Geliri	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	(214.870)	518.139	303.269
Dönem karı / (zararı)	108.170.404	(10.915.125)	(5.914.940)	91.340.339

	31 Mart 2022			Konsolidasyon
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Varlıklar				
Dönen varlıklar	2.016.775.185	349.404.390	(25.623.752)	2.340.555.823
Cari olmayan / Duran varlıklar	6.417.206.439	162.001.607	(357.784.599)	6.221.423.447
Toplam varlıklar	8.433.981.624	511.405.997	(383.408.351)	8.561.979.270

	31 Mart 2022			Konsolidasyon
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kaynaklar				
Kısa vadeli yükümlülükler	333.587.986	440.380.632	(191.150)	773.777.468
Uzun vadeli yükümlülükler	502.760.152	108.637.665	-	611.397.817
Özkaynaklar	7.597.633.486	(37.612.300)	(383.217.201)	7.176.803.985
Toplam kaynaklar	8.433.981.624	511.405.997	(383.408.351)	8.561.979.270

	31 Mart 2021			Konsolidasyon
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Varlıklar				
Dönen varlıklar	2.435.805.424	133.454.471	(50.753.865)	2.518.506.030
Cari olmayan / Duran varlıklar	3.493.125.129	15.768.037	(228.101.851)	3.280.791.315
Toplam varlıklar	5.928.930.553	149.222.508	(278.855.716)	5.799.297.345

	31 Mart 2021			Konsolidasyon
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kaynaklar				
Kısa vadeli yükümlülükler	1.005.508.418	97.838.794	(29.639.559)	1.073.707.653
Uzun vadeli yükümlülükler	1.083.116.118	59.185.295	(52.000)	1.142.249.413
Özkaynaklar	3.840.306.017	(7.801.581)	(249.164.157)	3.583.340.279
Toplam kaynaklar	5.928.930.553	149.222.508	(278.855.716)	5.799.297.345

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Kasa	39.347	101.965
Bankadaki nakit	536.625.773	831.279.429
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	520.718.051	802.351.651
- Vadesiz mevduatlar	15.907.722	28.927.778
Diğer hazır değerler	1.065.847	973.619

Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar

537.730.967

832.355.013

Bloke mevduatlar

-

-

Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar

537.730.967

832.355.013

Vadeli mevduatların döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Mart 2022
Avro	0,30-1,95	460.554.526
Türk Lirası	13,50-17,25	41.732.821
ABD Doları	0,90-2,30	18.430.704
		520.718.051

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2021
Avro	0,10-1,00	611.714.181
Türk Lirası	6,50-18,00	11.933.960
İngiliz Sterlini	0,50	140.288.267
ABD Doları	0,30-0,90	38.415.243
		802.351.651

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların faiz oranları sabittir ve vade süreleri 3 ile 30 gün arasındadır (31 Aralık 2021: 3 ile 35 gün).

5. FİNANSAL BORÇLAR

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli borçlanmalar	41.172.355	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	254.747.992	199.988.981
Uzun vadeli borçlanmalar	357.149.956	397.788.484
	653.070.303	597.777.465

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla finansal borçların kırılımı aşağıda verilmiştir:

Finansal borçlar	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Banka kredileri	653.070.303	597.777.465
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	-	-
	653.070.303	597.777.465

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
1 yıl içerisinde ödenecek	295.920.347	199.988.981
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	222.773.899	144.090.613
2 - 5 yıl içerisinde ödenecek	134.376.057	253.697.871
	653.070.303	597.777.465

Banka kredilerinin döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Mart 2022	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	7,50-18,50	254.763.638	357.149.956
Avro	2,50	41.156.709	-
		295.920.347	357.149.956

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2021	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	7,50-18,50	199.529.760	361.401.578
Avro	2,50	459.221	36.386.906
		199.988.981	397.788.484

31 Mart 2022 tarihi itibari ile kullanılan krediler sabit faizli olup, karşılığında Grup tarafından verilen ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

	2022	2021
1 Ocak	597.777.465	591.655.456
Alınan finansal borçlar	100.000.000	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(53.121.487)	(70.807.025)
Kur Farkı	8.414.325	5.847.729
31 Mart	653.070.303	526.696.160

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar:

Kısa vadeli ticari alacaklar:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Ticari alacaklar	35.693.854	36.780.076
Alınan çekler	19.877.358	10.277.604
Kısa vadeli ticari alacaklar senetleri	2.188.805	2.068.954
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(5.354.093)	(4.992.789)
	52.405.924	44.133.845

Grup'un turizm şirketlerine istinaden ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 30 gündür. (31 Aralık 2021 : 30 gün).

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	1 Ocak - 31 Mart 2022	1 Ocak - 31 Mart 2021
Açılış bakiyesi	(4.992.789)	(4.699.766)
Dönem içi (artış)/azalış	(361.304)	721.588
Kapanış bakiyesi	(5.354.093)	(3.978.178)

b) İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar:

Kısa vadeli borçlar:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Ticari borçlar (*)	73.089.077	70.662.752
Gider tahakkukları	16.884.015	3.610.360
Borç senetleri	3.319.348	273.794
Ticari borçlar reeskontu (-)	(12.734)	(149.200)
	93.279.706	74.397.706

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

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

Uzun vadeli borçlar:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Ticari borçlar (*)	249.713.949	655.166.580
	249.713.949	655.166.580

(*) Ticari borçların 164.148.499 TL'lik kısmı Büyükyalı Projesi kısmi geçici kabul sonrasında oluşan arsa satışı karşılığı asgari şirket payından oluşmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar:

Kısa vadeli diğer alacaklar	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Vergi dairesinden alacaklar (*)	2.910.090	6.296.913
Verilen depozito ve teminatlar	1.041.277	909.638
Diğer	2.012.293	2.129.171
	5.963.660	9.335.722

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

b) İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Alınan depozito ve teminatlar (**)	29.267.470	28.978.316
Ödenecek vergiler (***)	5.136.560	6.564.196
Diğer	175.922	715.756
	34.579.952	36.258.268

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

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

Uzun vadeli diğer borçlar	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Alınan depozito ve teminatlar	3.009.761	2.616.773
	3.009.761	2.616.773

8. STOKLAR

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli stoklar	942.511.509	1.379.102.740
Devam eden proje stokları (*)	936.963.589	1.372.861.243
- Büyükyalı Projesi	912.726.728	1.070.352.505
- Göktürk 1 Projesi	24.236.861	302.508.738
Tamamlanan proje stokları (**)	2.270.957	4.085.251
Turizm faaliyetleri ile ilgili stoklar	3.276.963	2.156.246
Kısa vadeli stoklar	942.511.509	1.379.102.740
Göktürk 2 Projesi	121.093.801	120.577.035
Uzun vadeli stoklar	121.093.801	120.577.035

(*) Grup'un portföyünde bulunan Göktürk 1 Projesi ve Büyükyalı Projesi'ne ait teslim hazır bağımsız bölümler ile inşaatı devam eden proje maliyetleridir.

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Taahhütlere verilen avanslar	40.641.941	45.200.789
Verilen sipariş avansları (*)	12.946.559	12.927.833
Gelecek yıllara ait giderler	2.049.637	2.512.280
	55.638.137	60.640.902

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Gelecek yıllara ait giderler	994.223	993.908
	994.223	993.908

(*) 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla verilen sipariş avansları, Grup'un devam etmekte olan projelerine ilişkin tedarikçilere verdiği sipariş avanslarından oluşmaktadır.

Kısa vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Alınan sipariş avansları (**)	105.986.935	626.981.509
Gelecek yıllara ait gelirler (***)	14.205.456	73.454.579
	120.192.391	700.436.088

(**) 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla alınan sipariş avansları esas olarak, turizm acentalarından alınan avanslar ile Büyükyalı İstanbul Projesi ve Göktürk Projesi için alınan avans tutarlarına aittir.

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

Uzun vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Gelecek yıllara ait gelirler (****)	285.493	154.811
	285.493	154.811

(****) Grup'un portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerin, gelecek yıllara ilişkin peşin kesilen kira fatura bedellerinden oluşmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. DİĞER VARLIKLAR

Diğer dönen varlıklar	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Devreden Katma Değer Vergisi (“KDV”)	141.191.977	148.212.582
İş avansları	60.913	32.119
	141.252.890	148.244.701

Diğer duran varlıklar	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Devreden KDV	63.469.178	63.469.176
	63.469.178	63.469.176

11. FİNANSAL YATIRIMLAR

İştirakler	Hisse Oranı (%)	31 Mart 2022	Hisse Oranı (%)	31 Aralık 2021
Detuyap A.Ş.	22,22	12.497	22,22	12.497
Betuyab A.Ş.	2,04	408.238	2,04	408.238
		420.735		420.735

Grup’un 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihli kira sertifikaları ve yatırım fonlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal Yatırım	Maliyet	Değer Değişimi	Gerçeğe Uygun Değer	31 Mart 2022
Yatırım fonları	174.271.759	151.178.326	325.450.085	325.450.085
Kira sertifikaları	223.244.892	-	223.244.892	223.244.892
				548.694.977

Finansal Yatırım	Maliyet	Değer Değişimi	Gerçeğe Uygun Değer	31 Aralık 2021
Yatırım fonları	174.271.759	99.462.845	273.734.604	273.734.604
Kira sertifikaları	174.478.410	-	174.478.410	174.478.410
				448.213.014

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. FİNANSAL YATIRIMLAR (Devamı)

Grup'un 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihli diğer finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Kur korumalı mevduat hesabı "KKMH"	34.567.441	-
Toplam	34.567.441	-

	Nominal değer	Faiz tahakkuku	Gerçeğe uygun değer
KKMH	30.834.300	818.587	34.567.441
Toplam varlıklar	30.834.300	818.587	34.567.441

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2022	1.567.812.200	2.341.590.800	3.909.403.000
İlaveler	7.042.784	-	7.042.784
31 Mart 2022	1.574.854.984	2.341.590.800	3.916.445.784

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2021	614.135.500	1.245.572.758	1.859.708.258
İlaveler	-	-	-
31 Mart 2021	614.135.500	1.245.572.758	1.859.708.258

Grup'un 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Grup ile ilişkisi bulunmayan gayrimenkul değerleme şirketleri tarafından gerçekleştirilen değerleme çalışmaları neticesinde elde edilmiştir. Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme şirketleridir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlemede, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri dikkate alınmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerleme raporlarında seviye değişikliği bulunmamaktadır.

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

	Kullanılan yöntem	Seviye	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
İkitelli Bina (34 Portall Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	882.762.500	882.762.500
Bodrum Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	609.922.784	602.880.000
Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	3	552.600.000	552.600.000
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	405.078.300	405.078.300
Bayrampaşa Bina	Pazar Yaklaşımı	3	385.610.000	385.610.000
Balmumcu Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	307.243.200	307.243.200
Aydın Didim Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	225.981.000	225.981.000
Göktürk-201 Ada 1 Parsel	Pazar Yaklaşımı	2	208.101.000	208.101.000
Büyükyalı Ofis	Pazar Yaklaşımı	2	115.540.000	115.540.000
Bağcılar Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	110.913.000	110.913.000
Antalya Demre Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	91.900.000	91.900.000
Göktürk-198 Ada 1 Parsel	Pazar Yaklaşımı	2	20.794.000	20.794.000
			3.916.445.784	3.909.403.000

Grup, 20.750.188 TL tutarındaki kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralandan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir (31 Aralık 2021: 62.241.099 TL). Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 5.355.228 TL'dir (31 Aralık 2021: 17.943.659 TL).

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde verilen herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

İkitelli Bina (34 Portall Plaza)

Taşınmazlar, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Organize Sanayi Sitesi'nde yer alan, 7 adet bağımsız bölümdür ve 588 ada 1 parselde konumlanmaktadır. 27 Aralık 2021 tarihli değerleme raporuna göre, emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazların değeri belirlenirken satılık atölye ve kiralık atölye/depo emsalleri araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan söz konusu taşınmazlara benzer nitelikte ve büyüklükte atölye emsallerinin birim satış fiyatlarının 9.029-15.417 TL aralığındadır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, binanın birim satış değeri 10.000 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri yaklaşık 882.762.500 TL olarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkullerin konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşanan ekonomik koşullar da göz önüne alınarak Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından taşınmazların nihai değerini belirlemek için emsal değer kabul edilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)

Taşınmaz, İstanbul Bağcılar'da konumlu İş İstanbul 34 Projesi'nde yer alan 26 adet bağımsız bölümdür. Bölümler için Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 27 Aralık 2021 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Değerleme raporu kapsamındaki emsal araştırmasına göre; bölgede ofislerin 16.875 – 24.742 TL/m² aralığında; dükkânların ise 26.750 – 39.375 TL/m² birim satış bedellerine sahip olduğu belirtilmiştir.

Binanın nihai değeri hesaplanırken, emsal karşılaştırma yöntemine göre birim satış değeri (TL/m²) dükkanlar için 30.000 TL, ofisler için 18.000 TL olarak alınmış kabul edilmiştir, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri 405.078.300 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 değerleme tarihi itibarıyla kiracı kullanımındadır. Taşınmazlardaki kiralama oranı yaklaşık %85 mertebelerindedir. Komple binanın aynı malik üzerine kayıtlı olması bağımsız bölümlerin kiralamaları ve kullanımları bakımından avantaj sağlamaktadır. Değerleme konusu taşınmazların yeni bir binada konumlu olmasına rağmen ve bölgedeki ofis alanlarının her geçen gün yeni teknolojik altyapı ve akıllı ofis sistemleri ile donatılıyor olması sebebiyle, birim satış ve kira değerlerinin yeni ofis binalarına kıyasla kısmen daha düşük olabileceği tespit edilmiştir. Söz konusu taşınmazların birim değerleri bulunduğu kat ve cephesine göre değişiklik göstermektedir.

Balmumcu Arsa

Taşınmazın, İstanbul Beşiktaş'ta yer alan 5 adet arsa vasıflı gayrimenkuldür. Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 24 Aralık 2021 tarihli değerleme raporuna göre, Gayrimenkulün değeri belirlenirken, emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır.

Söz konusu taşınmazların lokasyon açısından oldukça iyi konumda olması, nitelikli proje yapılabilirliği açısından yüz ölçümü ve yapılaşma hakları göz önüne alındığında birim satış değeri 36.800 TL olarak belirlenmiş, bu yöntemle arsanın bütün olarak değeri 307.243.200 TL olarak belirlenmiştir. Taşınmazların konumlandığı bölgede taşınmazlarla benzer lejanda sahip satılık arsa emsali bulunmamaktadır. Bölgede satışa sunulan emsaller; değerlemeye konu taşınmazlar için, konum, imar durumu, fiziksel özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bir bütün halindeki ortalama m² birim pazar değerlerinin 29.038-45.454 TL/m² aralıklarında olduğu saptanmıştır.

Bağcılar Arsa

Taşınmazlar, İstanbul Bağcılar'da konumlu 4 adet arsadır. Bölümler için Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 24 Aralık 2021 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır.

Gayrimenkulün nihai değerinin bulunmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 16.599 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 110.913.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekairelerdeki emsallerin m² fiyatları 14.318-21.149 TL aralığındadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)

Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3394 Ada 1 no'lu parselde yer alan Bulvar 216 projesindeki Bulvar 216 AVM içerisinde yer alan 38 adet dükkân, 3 adet asma katlı dükkân ve 2 adet özel otopark olmak üzere 43 adet bağımsız bölümdür. Bölüm için Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 27 Aralık 2021 tarihinde yapılan değerleme raporunda gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yöntemle göre söz konusu taşınmazın değeri gelir indirgeme yöntemine göre 552.600.000 TL olarak belirlenmiştir. Bağımsız bölümler ile alakalı uzun vadeli kira sözleşmelerinin yapılmış olması ve AVM'nin hâlihazırda açılmış olmasından ötürü gerçeğe uygun değer olarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi sonucunda çıkan değer kullanılması kararlaştırılmıştır. Değer belirlenmesi esnasında taşınmazlardan elde edilecek kira gelirinin yıllık %15 oranında artacağı öngörülerek 10 senelik periyotta elde edilecek nakit akışları hesaplanmış ve hesaplanan tutar vergi öncesi %17,00 indirgeme oranı ile iskonto edilmiştir. Mevcut durumda saha ziyareti tespitleri ve piyasa araştırmaları doğrultusunda alışveriş merkezinin doluluk oranının, 2020 yılı için %63 ve 2021 yılı itibarı ile %70 olacağı ve bu seviyede sabit kalacağı düşünülmüştür. Oluşması beklenen yönetim ve işletme giderinin, benzer örneklerde bir AVM'de ortalama oran olan %2 olacağı varsayılmaktadır.

Bayrampaşa Bina (Hayattepe)

Taşınmazlar İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Esenler Mahallesi'nde yer alan Metro Gross Market'tir. Bölümler için Atak Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 27 Aralık 2021 tarihinde değerleme raporu düzenlenmiştir. Raporda pazar yaklaşımı kullanılmış olup, söz konusu taşınmazın değeri 385.610.000 TL olarak belirlenmiştir.

Taşınmazların çevresinde yapılan araştırmalarda; bağımsız bölümlerin; konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, büyüklük ve pazarlık paylarına göre taşınmazların değerinin değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan konut birimleri ile benzer nitelik ve konumdaki konutların 10.350-11.562 TL /m², dükkanların ise 25.000 TL/m² birim satış değeri ile satışlarının gerçekleşebileceği tespit edilmiştir.

Büyükyalı C Blok

Taşınmaz, İstanbul Zeytinburnu'nda konumlu Büyükyalı Projesi'nde yer alan 8 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bölümler için Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 29 Aralık 2021 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu taşınmazın değeri 115.540.000 TL olarak belirlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın tamamı değerleme tarihi itibarıyla kiracı kullanımındadır.

Bodrum Arsa

Değerlemeye konu taşınmaz, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Akyarlar Mahallesi, Karaincir Mevkii, Barış Manço Caddesi üzerinde yer alan 349 ada 10 nolu parseldir. Bölümler için Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 29 Kasım 2021 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değeri tespiti yapılmıştır.

Gayrimenkulün nihai değerinin bulunmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 1.745 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 602.880.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metre-karelerdeki emsallerin m² fiyatları 1.137-2.150 TL aralığındadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Aydın Didim Arsa

Rapora konu taşınmaz; Aydın İli, Didim İlçesi, Altinkum Mahallesi, 2567 ada 2 parsel numarası ile Arsa niteliği ile tapu sicilinde kayıtlıdır. Bölümler için Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 24 Aralık 2021 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre söz konusu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır.

Gayrimenkulün nihai değerinin bulunmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 1.380 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 225.981.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m² fiyatları 1.110-1.566 TL aralığındadır.

Göktürk Arsa (201 No'lu Ada)

Taşınmaz; İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, Köprübaşı Sokak üzerinde konumlu 201 Ada 1 no'lu parseldir. Parsel boş durumdadır. Taşınmaza ulaşım Hasdal-Kemerburgaz Yassören yolu üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmaz, Eyüp Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir. Değerlemeye konu parselin yüzölçümü 11.891,49 m²'dir. Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 17.500 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 208.101.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m² fiyatları 17.317-17.916 TL aralığındadır.

Göktürk-198 Ada 1 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 Yassören yolu üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmaz, Eyüp Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir. Değerlemeye konu parselin yüzölçümü 6,969,41 m² iken arsadaki Özak GYO payı 2.700,55 m²'dir. Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 7.700 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 20.794.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m² fiyatları 6.235-9.290 TL aralığındadır.

Antalya Demre Arsa

Antalya İli, Demre İlçesi, Zümrütkaya Mahallesi, Uzguru Mevkii, 194 Ada 338 parselde yer alan 70.698,89 m² arsadır. Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 24 Aralık 2021 tarihli değerlendirme raporuna göre, Arsanın değeri belirlenirken, emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır. Söz konusu taşınmazların lokasyon açısından oldukça iyi konumda olması, nitelikli proje yapılabilirliği açısından yüz ölçümü göz önüne alındığında birim satış değeri 1.300 TL olarak belirlenmiş, bu yöntemle arsanın bütün olarak değeri 91.900.000 TL olarak belirlenmiştir. Arsanın konumlandığı bölgede taşınmazlarla benzer lejanda sahip satılık arsa emsali bulunmamaktadır. Bölgede satışa sunulan emsaller; değerlemeye konu taşınmazlar için, konum, imar durumu, fiziksel özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bir bütün halindeki ortalama m² birim pazar değerlerinin 1.717-2.900 TL/m² aralıklarında olduğu saptanmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Yer altı ve yer üstü düzenleri	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Maliyet değeri							
1 Ocak 2022	204.964	2.100.059.647	10.568.076	1.885.562	46.124.034	32.664.319	2.191.506.602
İlaveler	-	-	-	-	1.459.454	110.164.834	111.624.288
Çıkışlar	-	-	-	-	(143.226)	-	(143.226)
31 Mart 2022	204.964	2.100.059.647	10.568.076	1.885.562	47.440.262	142.829.153	2.302.987.664
Birikmiş amortismanlar							
1 Ocak 2022	(85.484)	(150.981.726)	(9.353.159)	(1.208.832)	(35.286.138)	-	(196.915.339)
Dönem gideri	(2.674)	(10.134.800)	(89.374)	(51.021)	(799.777)	-	(11.077.646)
Çıkışlar	-	-	-	-	119.717	-	119.717
31 Mart 2022	(88.158)	(161.116.526)	(9.442.533)	(1.259.853)	(35.966.198)	-	(207.873.268)
31 Mart 2022	116.806	1.938.943.121	1.125.543	625.709	11.474.064	142.829.153	2.095.114.396
Maliyet değeri							
1 Ocak 2021	204.964	1.379.482.978	10.573.455	1.920.211	41.232.969	31.628.638	1.465.043.215
Alımlar	-	-	-	87.350	1.166.234	670.743	1.924.327
Çıkışlar	-	-	-	(122.000)	-	-	(122.000)
31 Mart 2021	204.964	1.379.482.978	10.573.455	1.885.561	42.399.203	32.299.381	1.466.845.542
Birikmiş amortismanlar							
1 Ocak 2021	(82.810)	(107.809.216)	(8.900.313)	(1.131.149)	(32.988.732)	-	(150.912.220)
Dönem gideri	(2.674)	(6.421.968)	(123.573)	(46.620)	(570.090)	-	(7.164.925)
Çıkışlar	-	-	-	122.000	-	-	122.000
31 Mart 2021	(85.484)	(114.231.184)	(9.023.886)	(1.055.769)	(33.558.822)	-	(157.955.145)
31 Mart 2021	119.480	1.265.251.794	1.549.569	829.792	8.840.381	32.299.381	1.308.890.397

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla Grup'un maddi duran varlıkları üzerinde verilen herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

31 Aralık 2021 sonu itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi (Seviye 2) kullanılmıştır. Grup'un binasının gerçeğe uygun değeri Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hesaplanmıştır. Bina değerlemesi ile ilgili detay aşağıdaki gibidir;

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

Serik Ela Otel

Değerleme konusu taşınmaz 5 yıldızlı turistik tesis olarak kullanılmaktadır. Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 29 Aralık 2021 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu değerleme çalışmasında gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan nakit akımları yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır. Rapor sonuç değeri olarak; taşınmazın gelir getiren bir gayrimenkul olmasından dolayı, taşınmaza nakit akımları yöntemi ile hesaplanan değer olan 2.007.192.421 nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

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

Binalar sözleşme süresince amorti edilmektedir.

14. ŞEREFİYE

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

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

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Özak GYO'nun sahiplik oranı	%60	%60
Proje ortaklığının gerçeğe uygun değerinin		
Özak GYO'ya ait kısmı	18.660.000	18.660.000
Ödenecek nakit	37.093.792	37.093.792
Satın alma muhasebesi neticesinde ortaya çıkan şerefiye	18.433.792	18.433.792
Transfer (*)	(13.529.874)	(13.043.365)
Net şerefiye tutarı	4.903.918	5.390.427

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

- a. 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un teminat/ipotek/rehin (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir :

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	99.207.873	86.595.495
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	99.207.873	86.595.495

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

	31 Mart 2022			31 Aralık 2021		
	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL
Teminat mektubu	-	-	99.207.873	-	-	86.595.495
	-	-	99.207.873	-	-	86.595.495

- b. Grup'un lehine ve aleyhine açılmış ve halihazırda devam eden toplam 191 adet davası bulunmaktadır. Bu davalar işe iade, taşeronlar ve kiracılar ile olan anlaşmazlıklardan kaynaklı davalardan oluşmaktadır. Grup aleyhine açılmış ve devam etmekte olan dava tutarları 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla 3.368.320 TL'dir ve 3.249.783 TL tutarındaki kısmına karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2021: 3.368.320 TL'dir ve 3.249.783 TL tutarındaki kısmına karşılık ayrılmıştır). Grup yönetimi, karşılık ayrılanlar dışındaki davaların lehte sonuçlanacağını tahmin etmektedir.

	1 Ocak - 31 Mart 2022	1 Ocak - 31 Mart 2021
Açılış bakiyesi	3.249.783	878.759
Dönem içi ilaveler	-	-
Dönem gideri / (iptalleri), net	-	-
Kapanış bakiyesi	3.249.783	878.759

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. ÖZKAYNAKLAR

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

	(%)	31 Mart 2022	(%)	31 Aralık 2021
Ahmet Akbalık	47,22	343.752.157	47,22	171.876.078
Ürfi Akbalık	25,97	189.054.078	25,97	94.527.039
BİST'de işlem gören kısım	25,00	182.000.000	25,00	91.000.000
Diğer	1,81	13.193.765	1,81	6.596.883
Nominal sermaye	100,00	728.000.000	100,00	364.000.000

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

Genel Kurul Toplantısı'nda alınan karar gereği Şirket'in çıkarılmış sermayesi 300.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde tamamı 2014 yılı dönem karından karşılanmak üzere 93.000.000 TL artırılarak 157.000.000 TL'den 250.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Bedelsiz sermaye artırımı sebebiyle ihraç edilecek 93.000.000 TL nominal değerli paylara ilişkin ihraç belgesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23 Haziran 2015 tarih ve 16/809 sayılı kararı ile onaylanmış olup, bedelsiz payların dağıtımına 8 Temmuz 2015 tarihinde başlanmıştır.

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

Genel Kurul Toplantısı'nda alınan karar gereği Şirket'in çıkarılmış sermayesi 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde tamamı 2018 yılı dönem karından karşılanmak üzere 114.000.000 TL artırılarak 250.000.000 TL'den 364.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Bedelsiz sermaye artırımı sebebiyle ihraç edilecek 114.000.000 TL nominal değerli paylara ilişkin ihraç belgesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 04 Temmuz 2019 tarih ve 39/880 sayılı kararı ile onaylanmış olup, bedelsiz payların dağıtımını 17 Temmuz 2019 tarihinde tamamlanmıştır. Şirketin yeni sermayesi 22 Temmuz 2019 tarihinde tescil edilmiştir.

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

	(%)	31 Mart 2022	(%)	31 Aralık 2021
Ahmet Akbalık	1,84	13.418.008	1,84	6.709.004
Geri Alınan Paylar	0,6	4.370.114	0,6	2.185.057
Diğer	22,56	164.211.878	22,56	82.105.939
BİST'te işlem gören hisse	25,00	182.000.000	25,00	91.000.000

Kayıtlı sermaye tavanı

21 Kasım 2017 tarihli yönetim kurulu kararı ile, Kayıtlı sermaye sistemi içerisinde bulunan ve 300.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı izin süresi 2017 yılı sonunda dolacak olan Şirketin, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği ve Şirket Esas Sözleşmesi uyarınca; kayıtlı sermaye tavanının 1.000.000.000 TL'ye çıkarılması, kayıtlı sermaye tavanı izin süresinin 5 yıllık süre için geçerli olmak üzere değiştirilmesi ve Şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinin tadili kapsamında, Sermaye Piyasası Kurulu ve Ticaret Bakanlığı'ndan gerekli onay ve uygunluk görüşlerinin alınmasına, söz konusu onayların alınmasını müteakip, değişikliklerin yapılacak ilk Genel Kurul'da pay sahiplerinin onayına sunulmasına, karar verilmiştir.

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

Ödenmiş sermaye

Şirket'in 31 Mart 2022 yılındaki sermayesi 728 milyon adet hisseden oluşmaktadır (2021: 364 milyon adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (2021: hisse başına 1 TL).

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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Paylara ilişkin primler:

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

Kar dağıtımı:

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

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

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

Geri alınmış paylar

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Olağanüstü yedekler

Şirket'in 14.05.2020 tarihli ve 2019 yılı hesap dönemine ait olağan genel kurulunda alınan karar ile 31 Aralık 2020 tarihli finansal tablolarında olağanüstü yedekleri 422.932.189 TL'ye ulaşmıştır. 08.06.2021 tarihli ve 2020 yılı hesap dönemine ait olağan genel kurulunda alınan karar ile 31 Aralık 2021 tarihli finansal tablolarında olağanüstü yedekleri 678.103.727 TL'ye ulaşmıştır.

29 Mart 2021 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu Toplantısı'na istinaden Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %100'üne denk gelen 364.000.000 TL, olağanüstü yedeklerden sermayeye ilave edilmiş ve olağanüstü yedekler 314.103.727 TL'ye gelmiştir.

Birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

31 Mart 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla birikmiş diğer kapsamlı gelir veya gider detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Mart 2021
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları	1.963.258.354	1.252.993.266
Aktüeryal kayıp fonu	(1.052.445)	(7.569.001)
- vergi etkisi	231.538	1.665.180
	1.962.437.447	1.247.089.445

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

a. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Personele ödenecek ücretler	3.455.289	2.553.311
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	2.022.224	1.480.058
	5.477.513	4.033.369

b. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Kullanılmayan izin karşılığı	1.529.982	1.424.663
	1.529.982	1.424.663

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

c. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Kıdem tazminatı karşılığı	1.238.658	342.112
	1.238.658	342.112

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

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 10.848,59 TL (2020: 10.848,59 TL) tavanına tabidir.

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %16 enflasyon ve %21 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık % 4,31 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2021: % 4,31). Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 31 Mart 2022 tarihinden itibaren geçerli olan 10.848,59 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

18. PAY BAŞINA KAZANÇ

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

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

	1 Ocak - 31 Mart 2022	1 Ocak - 31 Mart 2021
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı	728.000.000	364.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	446.678.799	91.884.068
Pay başına kazanç	0,614	0,252

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. HASILAT

a) Satışlar

	1 Ocak - 31 Mart 2022	1 Ocak - 31 Mart 2021
Konut ve ofis satışları	814.611.444	267.898.975
Kira geliri (*)	30.077.204	14.098.170
Otelcilik geliri	-	22.548
Satış iskontoları (-)	(780.841)	(370.146)
Diğer gelirler	1.467.273	2.632.916
	845.375.080	284.282.463

(*) Kira gelirlerinin 9.317.169 TL'si Fişekhane kira gelirlerinden oluşmaktadır.

b) Satışların maliyeti

	1 Ocak - 31 Mart 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Satılan stok maliyeti	488.478.890	189.285.965
Personel giderleri	13.858.145	2.299.609
Amortisman ve itfa payları giderleri	10.305.496	6.985.674
Verilen hizmet maliyeti	7.038.033	836.110
Vergi ve harç giderleri	2.155.972	198.150
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	1.096.758	786.224
Yiyecek içecek giderleri	1.036.754	413.203
Enerji giderleri	650.342	315.116
Bakım onarım giderleri	531.158	1.396.330
Sigorta giderleri	476.363	332.076
İşletme malzemesi giderleri	415.880	870.225
Diğer	5.346.088	1.379.673
	531.389.879	205.098.355

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

	1 Ocak - 31 Mart 2022	1 Ocak - 31 Mart 2021
Genel yönetim giderleri (-)	9.096.191	5.166.556
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	8.975.381	5.379.309
	18.071.572	10.545.865

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

20. PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (Devamı)

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	1 Ocak - 31 Mart 2022	1 Ocak - 31 Mart 2021
Reklam giderleri	5.019.189	2.558.942
Stok daire aidat gideri	1.125.303	1.129.582
Personel giderleri	980.627	1.172.749
Vergi ve harçlar	662.316	99.584
Danışmanlık giderleri	505.862	187.680
Seyahat giderleri	339.684	38.632
Ofis giderleri	128.440	61.359
Amortisman giderleri	128.399	9.169
Haberleşme giderleri	6.622	75.249
Diğer	78.939	46.363
	8.975.381	5.379.309

Genel yönetim giderleri

	1 Ocak - 31 Mart 2022	1 Ocak - 31 Mart 2021
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	3.332.773	1.782.289
Personel giderleri	3.030.223	2.227.613
Ofis giderleri	557.110	261.007
Amortisman giderleri	524.034	48.082
Vergi ve harçlar	398.364	197.369
Ulaşım giderleri	217.531	128.881
Diğer	1.036.156	521.315
	9.096.191	5.166.556

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

31 Mart 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir

	1 Ocak - 31 Mart 2022	1 Ocak - 31 Mart 2021
Kambiyo karları (*)	100.514.978	52.142.698
Konusu kalmayan karşılıklar	41.530	194.875
Diğer	2.111.891	3.748.214
	102.668.399	56.085.787

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER (Devamı)

31 Mart 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Kambiyo zararları (*)	36.038.216	34.221.202
Reeskont faiz giderleri	387.142	309.561
Karşılık giderleri	361.304	-
Diğer	56.956	1.044.570
	36.843.618	35.575.333

(*) Ticari faaliyetlerden kaynaklanan kur farklarından oluşmaktadır.

22. FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

Finansman gelirleri

	1 Ocak - 31 Mart 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları)	98.478.092	11.269.339
Faiz gelirleri	6.461.698	6.714.483
Diğer	355.469	11.255.095
	105.295.259	29.238.917

Finansman giderleri

Faiz giderleri	24.304.782	15.652.548
Kur farkı gideri	4.176.992	11.697.996
	28.481.774	27.350.544

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Cari vergi yükümlülüğü/(varlığı), net	1 Ocak - 31 Mart 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Cari kurumlar vergisi karşılığı	-	-
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(3.281.278)	(3.434.695)
	(3.281.278)	(3.434.695)

Ertelenmiş vergi gideri aşağıdakilerden oluşmaktadır;

	1 Ocak - 31 Mart 2022	1 Ocak - 31 Mart 2021
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gideri	5.584.681	303.269
Ara toplam: Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	5.584.681	303.269
Diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gideri;		
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kayıp / (kazanç)	(1.022.222)	518.139
Toplam kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen	4.562.459	821.408

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

Kurumlar Vergisi

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

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır. 2022 yılında uygulanan efektif vergi oranı %23'dir (2021: %25).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Kurumlar Vergisi (Devamı)

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2021 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %23’tür (2021: %25). Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

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

Ertelenmiş Vergi

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS’ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS’ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.

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

Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Kullanılabilir zarar üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi	(5.907.032)	-
Varlıkların itfa farkları	690.667	688.409
Dönem karı vergi yükümlülüğü	11.689	11.689
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	(11.689)	(11.689)
Kıdem tazminatı karşılıkları	(61.411)	(42.916)
Şüpheli ticari alacak karşılıkları	(184.615)	(165.035)
Kullanılmamış izin karşılıkları	(225.349)	(203.922)
Dava karşılıkları	(272.558)	(272.558)
Finansal borçlanmalar	(827.125)	(565.517)
Finansal yatırımlar	641.202	-
Diğer	(14.409)	(14.410)
Ertelenmiş vergi varlıkları, net	(6.160.630)	(575.949)

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

Vergi karşılığı mutabakatı	1 Ocak - 31 Mart 2022	1 Ocak - 31 Mart 2021
Vergi öncesi kar	441.466.449	91.633.842
Gelir vergisi oranı %23	(101.537.283)	(20.159.445)
Vergi etkisi:		
Vergiye tabi olmayan gelirler (*)	108.548.438	22.747.112
Üzerinden ertelenmiş vergi varlığı hesaplanmayan geçmiş dönem zararları	(1.426.474)	(2.090.528)
Kanunen kabul edilmeyen giderler	-	(325.160)
Gelir tablosundaki vergi karşılığı gideri	5.584.681	303.269

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Mart 2022						
	Alacaklar			Borçlar			
	Kısa vadeli Ticari	Diğer Alacaklar	Peşin Ödenmiş Giderler	Kısa vadeli Ticari	Ticari olmayan (**)	Uzun vadeli Ticari	Ticari olmayan
Ortaklara Borçlar (*)	-	-	-	-	210.282.450	-	-
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler							
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	3.552.174	-	4.037.489	5.331.055	-	-	-
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapı Site Yönetimi	3.023.558	-	-	751.513	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik Ve Koruma Hiz.A.Ş.	1.673.507	-	-	194.842	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	1.426.506	-	2.473.314	1.204.153	-	-	-
Yeditepe Emlak Yatırımları A.Ş.	14.734	-	-	-	-	-	-
Özak Tekstil Konfeksiyon San.Ve Tic.A.Ş.	10.435	-	-	44.297	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	372	-	-	1.559.952	-	-	-
Aktur Gayrimrenkul Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	45.755	-	-	-
Diğer	347.380	-	-	133.777	-	-	-
	10.048.666	-	6.510.803	9.265.344	210.282.450	-	-

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

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

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2021						
	Alacaklar			Borçlar			
	Kısa vadeli Ticari	Diğer Alacaklar	Kısa vadeli Diğer	Kısa vadeli Ticari	Ticari olmayan(**)	Uzun vadeli Ticari	Ticari olmayan
Ortaklara Borçlar (*)	-	-	-	-	255.353.601	-	-
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler							
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	2.091.400	-	14.505.310	4.579.309	-	-	-
Özak Kültür Sanat Eğitim Vakfı	3.850.048	-	-	-	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	1.675.600	-	-	727.736	-	-	-
Büyükyalı İstanbul Toplu Yapı Site Yönetimi	1.342.715	-	-	-	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	333.735	-	-	-	-	-	-
Yeditepe Emlak Yatırımları A.Ş.	10.489	-	-	-	-	-	-
Zyl Gayrimenkul Yatırımları San. Ve Tic.A.Ş.	8.329	-	-	-	-	-	-
Özak Tekstil Konfeksiyon San.Ve Tic.A.Ş.	6.261	-	-	31.383	-	-	-
Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.	5.189	-	-	-	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik Ve Koruma Hiz.A.Ş.	2.829	-	-	-	-	-	-
Kübrateks Tekstil San. Ve Dış Tic. A.Ş.	2.244	-	-	-	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	225	-	-	1.386.044	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	-	-	-
	9.329.064	-	14.505.310	6.724.472	255.353.601	-	-

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Mart 2022							
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit kıymet alımları	Sabit kıymet satımı	Diğer Alım
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler								
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	45.519.541	-	-	-	173.176	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	3.769.945	-	-	-	450.307	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	1.749.295	-	-	-	64.741	-	-	-
Özak Teks. Konfeksiyon San. ve Tic. A.Ş.	5.723	-	-	-	3.947.733	-	-	-
Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.	-	-	-	-	6.597	-	-	-
Elif Emlak Yatırımları San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	3.597	-	-	-
ZYL Gayrimenkul Yatırımları San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	3.597	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. A.Ş.	-	-	-	-	3.597	-	-	-
Yeditepe Emlak Yatırımları A.Ş.	-	-	-	-	3.597	-	-	-
Aktur Gayrimrenkul Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	-	3.597	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. A.Ş.	-	-	-	-	3.597	-	-	-
Kübrateks Tekstil San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	4.507	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	3.597	-	-	-
	51.044.504	-	-	-	4.672.240	-	-	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Mart 2021					
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit Kıymet Alımları	Hisse alımı
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler						
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	10.169.664	6.472	-	136.500	551.628	-
Özak Global Holding A.Ş.	2.880.687	-	-	375.600	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	1.337.138	-	-	67.220	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. A.Ş.	423.557	-	-	3.000	-	-
Özak Teks. Konfeksiyon San. ve Tic. A.Ş.	22.334	34.358	1.568.344	3.957.530	-	-
Diğer	-	-	-	23.853	-	-
Toplam	14.833.380	40.830	1.568.344	4.563.703	551.628	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak - 31 Mart 2022	1 Ocak - 31 Mart 2021
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	234.301	794.954
	234.301	794.954

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye Risk Yönetimi

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

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

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

a.1) Piyasa riski yönetimi

a.1.1) 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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b.3) Piyasa riski yönetimi

b.3.1) Kur riski yönetimi

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

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

	31 Mart 2022				
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	İngiliz Sterlini	İsviçre Frangı	ABD Doları	Avro
1-Parasal Finansal Varlıklar	808.371.151	43.866	1.072	23.504.956	28.406.029
2-Toplam varlıklar	808.371.151	43.866	1.072	23.504.956	28.406.029
3-Ticari olmayan borçlar	(210.282.450)	-	-	-	(12.893.961)
4-Finansal yükümlülükler	(41.156.709)	-	-	-	(2.523.620)
5-Kısa vadeli yükümlülükler	(251.439.159)	-	-	-	(15.417.581)
6-Finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-
7-Uzun vadeli yükümlülükler	-	-	-	-	-
8-Toplam yükümlülükler	(251.439.159)	-	-	-	(15.417.581)
9-Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	556.931.992	43.866	1.072	23.504.956	12.988.448

	31 Aralık 2021				
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	İngiliz Sterlini	İsviçre Frangı	ABD Doları	Avro
1-Parasal Finansal Varlıklar	1.091.288.392	3.793.750	1.057	25.423.259	47.344.771
2-Toplam varlıklar	1.091.288.392	3.793.750	1.057	25.423.259	47.344.771
3-Ticari olmayan borçlar	(205.522.468)	-	-	-	(13.997.975)
4-Finansal yükümlülükler	(459.221)	-	-	-	(31.277)
5-Kısa vadeli yükümlülükler	(205.981.687)	-	-	-	(14.029.252)
6-Finansal yükümlülükler	(36.386.909)	-	-	-	(2.478.284)
7-Uzun vadeli yükümlülükler	(36.386.909)	-	-	-	(2.478.284)
8-Toplam yükümlülükler	(242.368.596)	-	-	-	(16.507.536)
9-Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	848.919.796	3.793.750	1.057	25.423.259	30.837.235

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Kur riskine duyarlılık

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

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

	31 Mart 2022	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	68.849.778	(68.849.778)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	68.849.778	(68.849.778)
Avro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	42.364.678	(42.364.678)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	42.364.678	(42.364.678)
İngiliz Sterlini'nin TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	168.558	(168.558)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	168.558	(168.558)
Toplam (3+6+9)	111.383.014	(111.383.014)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Kur riskine duyarlılık (Devamı)

	31 Aralık 2021	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değerlenmesi halinde)		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	65.986.068	(65.986.068)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	65.986.068	(65.986.068)
Avro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	90.552.308	(90.552.308)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	90.552.308	(90.552.308)
İngiliz Sterlini'nin TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	13.245.583	(13.245.583)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	30.114.607	(30.114.607)
Toplam (3+6+9)	169.783.959	(169.783.959)

26. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

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

Şirket'in mevcut kayıtlı sermaye tavanının artırılması ve süre uzatımı için Sermaye Piyasası Kurulu'na 22.03.2022 tarihli yapılan başvurusu onaylanmış olup, T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'ne yapılan başvurusuna, 22.04.2022 tarihli ve E-50035491-431.02-00074118906 sayılı yazısı ile izin alınmıştır.

2022-2026 hesap dönemleri için geçerli olacak kayıtlı sermaye tavanı ve süresi, 26.04.2022 tarihli Olağan Genel Kurul'un ilgili gündem maddesinde oy çokluğu ile kabulüne karar verilmiştir. Olağan Genel Kurul'un tescil işlemleri devam etmektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	898.967.882	1.171.149.193
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	6.983.966.552	7.419.709.814
İştirakler	Md. 24 / (b)	242.831.530	242.831.530
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		308.215.660	362.604.243
Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3 / (p)	8.433.981.624	9.196.294.780
Finansal borçlar	Md. 31	399.322.534	446.050.922
İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	24.462.900	205.522.449
Özkaynaklar	Md. 31	7.597.633.486	7.116.016.476
Diğer kaynaklar		412.562.704	1.428.704.933
Toplam kaynaklar	Md. 3 / (p)	8.433.981.624	9.196.294.780
Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24 / (b)	-	-
A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md. 24 / (b)	348.807.187	720.882.382
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24 / (d)	325.450.086	273.734.605
B1. Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24 / (d)	-	-
B2. Atıl tutulan arsa / araziler	Md. 24 / (c)	418.156.200	418.156.200
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24 / (d)	-	-
C2. İşletmeci şirkete iştirak	Md. 28 / 1(a)	242.831.530	242.831.530
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	90.965.000	81.564.809
K. Üzerinde proje geliştirilecek, mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / e	-	-
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22 / (1)	223.953.390	286.633.455

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili düzenleme	31 Mart 2022	31 Aralık 2021	Asgari / Azami Oran
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / (e)	%0	%0	%10 en fazla
2. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar Dayalı	Md. 24 / (a), (b)	%83	%81	%51 en az
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24 / (b)	%14	%15	%49 en fazla
4. Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası	Md. 24 / (d)	%4	%3	%49 en fazla
5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24 / (c)	%5	%5	%20 en fazla
6. İşletmeciler Şirkete İştirak	Md. 28 / 1(a)	%3	%3	%10 en fazla
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	%7	%10	%500 en fazla
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24 / (b)	%4	%8	%10 en fazla
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22 / (1)	%3	%3	%10 en fazla

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

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

.....

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

**1 OCAK – 31 MART 2022 İTİBARIYLA HAZIRLANAN
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLAR**

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1 - 2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6 - 44

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2022 VE 31 ARALIK 2021 TARİHLERİ İTİBARIYLA

FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

Varlıklar	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
Dönen varlıklar		2.016.775.185	2.785.661.895
Nakit ve nakit benzerleri	4	350.272.904	722.936.178
Finansal yatırımlar	11	548.694.978	448.213.015
Ticari alacaklar		23.883.812	40.141.164
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	24	11.083.944	14.635.935
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	12.799.868	25.505.229
Diğer alacaklar		3.296.948	6.587.379
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	3.296.948	6.587.379
Stoklar	8	939.234.546	1.382.537.358
Peşin ödenmiş giderler		38.873.253	46.831.131
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	24	6.510.803	15.193.337
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	32.362.450	31.637.794
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		3.550.185	3.573.883
Türev Araçlar		1.949.571	3.953.442
- Riskten korunma amaçlı türev varlıklar		1.949.571	3.953.442
Diğer dönen varlıklar	10	107.018.988	130.888.345
Duran varlıklar		6.417.206.439	6.410.632.885
Finansal yatırımlar	11	242.831.530	242.831.530
Stoklar	8	121.093.801	120.577.035
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	5.923.638.205	5.916.595.421
Maddi duran varlıklar	13	48.359.027	48.780.529
Maddi olmayan duran varlıklar		16.820.477	17.385.286
- Şerefiye	14	4.903.918	5.390.427
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar		11.916.559	11.994.859
Peşin ödenmiş giderler		994.225	993.910
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	994.225	993.910
Diğer duran varlıklar	10	63.469.174	63.469.174
Toplam varlıklar		8.433.981.624	9.196.294.780

Ekteki dipnotlar, bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2022 VE 31 ARALIK 2021 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

Kaynaklar	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
Kısa vadeli yükümlülükler		333.587.986	1.130.462.729
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	150.495.103	154.284.550
Ticari borçlar		54.589.253	48.018.717
- İlişkili taraflara ticari borçlar	24	6.100.861	7.206.394
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	48.488.392	40.812.323
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	17	1.842.362	1.729.580
Diğer borçlar		52.695.369	238.582.312
- İlişkili taraflara diğer borçlar	24	24.462.900	205.522.449
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	28.232.469	33.059.863
Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler		71.449.348	685.338.939
- Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	9	71.449.348	685.338.939
Kısa vadeli karşılıklar		2.516.551	2.508.631
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	17	505.667	497.747
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	2.010.884	2.010.884
Uzun vadeli yükümlülükler		502.760.152	949.815.575
Uzun vadeli borçlanmalar	5	248.827.431	291.766.372
Ticari borçlar		249.713.949	655.166.580
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	249.713.949	655.166.580
Diğer borçlar		3.009.761	2.616.773
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	3.009.761	2.616.773
Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler		249.494	118.812
- Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	9	249.494	118.812
Uzun vadeli karşılıklar		959.517	147.038
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	17	959.517	147.038
Özkaynaklar		7.597.633.486	7.116.016.476
Ödenmiş sermaye	16	728.000.000	364.000.000
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		146.712.969	146.712.969
Geri alınmış paylar		(3.364.272)	(3.364.272)
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		(119.842.284)	(119.842.284)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları		245.365.479	245.365.479
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	16	245.365.479	245.365.479
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler			
Yeniden değerlendirme ve sınıflama kazançları		233.830.795	233.830.795
- Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları	16	233.830.795	233.830.795
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		38.223.330	38.223.330
- Yasal yedekler		38.223.330	38.223.330
Geçmiş yıllar karları		5.847.090.459	2.901.673.000
Net dönem karı		481.617.010	3.309.417.459
Toplam kaynaklar		8.433.981.624	9.196.294.780

Ekteki dipnotlar, bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 VE 2020 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2022	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2021
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	19	836.092.424	283.092.257
Satışların maliyeti	19	(494.373.036)	(191.898.682)
Brüt kar		341.719.388	91.193.575
Genel yönetim giderleri (-)	20	(5.884.520)	(3.342.864)
Pazarlama, giderleri (-)	20	(6.883.107)	(4.381.444)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	83.244.253	52.529.587
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(21.018.904)	(31.285.492)
Esas faaliyet karı		391.177.110	104.713.362
Finansman gelirleri	22	103.639.401	16.737.498
Finansman giderleri (-)	22	(13.199.501)	(13.280.456)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		481.617.010	108.170.404
Dönem net karı		481.617.010	108.170.404
Dönem karının dağılımı			
- Ana ortaklık payları		481.617.010	108.170.404
Pay başına kazanç	18	0,662	0,297
Toplam kapsamlı gelir		481.617.010	108.170.404

Ekteki dipnotlar, bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 MART 2022 VE 2021 HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri (iskontoları)	Ortak Kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Geri alınmış paylar	Maddi duran varlık yeniden değerleme artışları	<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir veya giderler</i>	<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak diğer kapsamlı gelir veya giderler</i>	Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerleme kazançları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Toplam öz kaynaklar
1 Ocak 2021	364.000.000	146.712.969	(119.842.284)	(3.364.272)	245.365.479			159.367.391	38.223.330	1.823.416.561	1.078.256.439	3.732.135.613
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.078.256.439	(1.078.256.439)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	108.170.404	108.170.404
31 Mart 2021	364.000.000	146.712.969	(119.842.284)	(3.364.272)	245.365.479			159.367.391	38.223.330	2.901.673.000	108.170.404	3.840.306.017
1 Ocak 2022	364.000.000	146.712.969	(119.842.284)	(3.364.272)	245.365.479			233.830.795	38.223.330	2.901.673.000	3.309.417.459	7.116.016.476
Transferler	364.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	2.945.417.459	(3.309.417.459)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	481.617.010	481.617.010
31 Mart 2022	728.000.000	146.712.969	(119.842.284)	(3.364.272)	245.365.479			233.830.795	38.223.330	5.847.090.459	481.617.010	7.597.633.486

Ekteki dipnotlar, bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2022 VE 2021 HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2022	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2021
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		(310.975.296)	70.512.332
Dönem karı		481.617.010	108.170.404
Dönem net karı / (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(86.218.050)	12.655.709
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	19,20	407.157	364.779
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.207.609	156.484
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler, net	22	8.009.451	7.434.089
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	5	-	3.831.000
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(96.573.594)	(607.339)
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	6	244.818	(63.332)
Kar (Zarar) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		486.509	1.540.028
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(706.010.744)	(49.604.498)
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		16.012.534	19.523.540
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		442.786.046	99.236.163
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		26.096.657	(26.106.659)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(398.882.095)	(167.094.025)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(178.264.977)	(25.561.810)
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler ile ilgili düzeltmeler		(613.758.909)	50.398.293
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(310.611.784)	71.221.615
Vergi iadeleri/(ödemeleri)		23.698	(676.134)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(387.210)	(33.149)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(2.144.299)	5.465.481
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklı nakit çıkışları	12	(7.042.784)	-
Alınan faiz	22	4.805.840	5.468.159
Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	13	143.226	122.000
Maddi duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	(50.581)	(175.638)
Maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		-	50.960
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(59.543.679)	(76.662.364)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	-	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(46.728.388)	(63.760.116)
Ödenen faiz	22	(12.815.291)	(12.902.248)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET (AZALIŞ)/ARTIŞ		(372.663.274)	(684.551)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		722.936.178	486.639.009
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		350.272.904	485.954.458

Ekteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.