

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

**1 OCAK – 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE  
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**



## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

### A. Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### 1. Görüş

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2021 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### 2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

#### 3. Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve konsolide finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

### 3. Kilit Denetim Konuları (Devamı)

| Kilit denetim konuları                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Denetimde konunun nasıl ele alındığı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları</b></p> <p>31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Grup'un toplam varlıkları içerisinde önemli bir paya sahip olan, taşınan değeri 3.909.403.000 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkulleri; arazi, ofis ve ticari ünitelerden oluşmaktadır.</p> <p>Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesinde Grup yönetimi tarafından benimsenmiş olan muhasebe politikası, detayları Not 2 ve 12'de anlatıldığı üzere, gerçeğe uygun değer yöntemi olup bu varlıkların gerçeğe uygun değerleri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından akredite edilmiş bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından tespit edilmekte ve Grup yönetiminin değerlendirmeleri sonrasında bilançoda taşınan değer olarak esas alınmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde emsal karşılaştırma ve indirgenmiş nakit akımı gibi yöntemler kullanılmaktadır ve bu yöntemler gerçeğe uygun değer tespiti sırasında değişimlere yol açabilecek reel iskonto, enflasyon gibi önemli varsayımlara dayalı girdiler içermektedir. Gerçeğe uygun değerler; piyasa koşulları, her bir gayrimenkulün ayrıntılı özellikleri gibi faktörlerden doğrudan etkilenmektedir. Covid-19 küresel salgınının yarattığı piyasa koşulları ve getirilen kısıtlamalar sebebiyle yaşanan kira kayıplarının etkileri de gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde dikkate alınmıştır.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Grup'un toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturmaması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p> | <p>Denetimimiz sırasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Grup yönetiminin yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerinin tespitinde uyguladığı prosedürler değerlendirilmiştir.</li> <li>Değerleme çalışmasını yapan uzman kuruluş ile ilgili olarak, tarafımızca aşağıdaki prosedürler gerçekleştirilmiştir: <ul style="list-style-type: none"> <li>Uzman kuruluşun takdir edilen gayrimenkul değerlendirme akreditasyonu ve lisansı kontrol edilmiştir.</li> <li>Uzman kuruluşun yetkinliği, kabiliyeti ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir.</li> </ul> </li> <li>Her bir yatırım amaçlı gayrimenkulün tapu kayıtları ve sahiplik oranları test edilmiştir.</li> <li>Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, kiralanabilir alan metrekare bilgisi ve birim kiralama değerleri, tutarlılığı gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı test edilmiştir.</li> <li>Değerleme raporlarında kullanılan ve gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerden kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve giderler gibi girdiler test edilmiştir.</li> <li>Değerleme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımlar, enflasyon, reel iskonto oranı gibi takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı, uzmanlarımız ile birlikte değerlendirilmiştir.</li> <li>Değerleme raporunda yer alan gerçeğe uygun değerlerin, dipnotlar ile uyumu kontrol edilmiş, dipnotlarda yer alan değerlerin değerlendirme raporları ile mutabık olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.</li> </ul> |

#### **4. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları**

Grup yönetimi; konsolide finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

#### **5. Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları**

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu konsolide tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.

- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Konsolide finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağını makul şekilde beklediği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.



## **B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler**

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 1 Ocak - 31 Aralık 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 25 Şubat 2022 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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

Salim Alyanak, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 25 Şubat 2022

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

| <b>İÇİNDEKİLER</b>                                                    | <b>SAYFA</b>  |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU .....</b>                         | <b>1 - 2</b>  |
| <b>KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b> | <b>3</b>      |
| <b>KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>                    | <b>4</b>      |
| <b>KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....</b>                              | <b>5</b>      |
| <b>KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....</b>            | <b>6 - 65</b> |

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

## 31 ARALIK 2021 VE 31 ARALIK 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

| VARLIKLAR                                           | Dipnot<br>referansları | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>31 Aralık 2021 | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>31 Aralık 2020 |
|-----------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Dönen varlıklar</b>                              |                        | <b>2.953.248.448</b>                               | <b>2.223.596.281</b>                               |
| Nakit ve nakit benzerleri                           | 4                      | 832.355.013                                        | 555.210.888                                        |
| Finansal yatırımlar                                 | 11                     | 448.213.014                                        | 171.172.146                                        |
| Ticari alacaklar                                    |                        | 53.462.909                                         | 39.692.403                                         |
| - İlişkili taraflardan ticari alacaklar             | 24                     | 9.329.064                                          | -                                                  |
| - İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar     | 6                      | 44.133.845                                         | 39.692.403                                         |
| Diğer alacaklar                                     |                        | 9.335.722                                          | 21.274.563                                         |
| - İlişkili taraflardan diğer alacaklar              | 24                     | -                                                  | 2.386.797                                          |
| - İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar      | 7                      | 9.335.722                                          | 18.887.766                                         |
| Stoklar                                             | 8                      | 1.379.102.740                                      | 1.321.556.972                                      |
| Peşin ödenmiş giderler                              |                        | 75.146.212                                         | 21.401.003                                         |
| - İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler         | 24                     | 14.505.310                                         | -                                                  |
| - İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler | 9                      | 60.640.902                                         | 21.401.003                                         |
| Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar              | 23                     | 3.434.695                                          | 2.507.755                                          |
| Türev Araçlar                                       |                        | 3.953.442                                          | -                                                  |
| - Riskten korunma amaçlı türev araçlar              | 11                     | 3.953.442                                          | -                                                  |
| Diğer dönen varlıklar                               | 10                     | 148.244.701                                        | 90.780.551                                         |
| <b>Duran varlıklar</b>                              |                        | <b>6.109.777.511</b>                               | <b>3.651.761.939</b>                               |
| Finansal yatırımlar                                 | 11                     | 420.735                                            | 420.735                                            |
| Stoklar                                             | 8                      | 120.577.035                                        | 343.820.090                                        |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                       | 12                     | 3.909.403.000                                      | 1.859.708.258                                      |
| Maddi duran varlıklar                               | 13                     | 1.994.591.263                                      | 1.314.130.995                                      |
| Maddi olmayan duran varlıklar                       |                        | 19.746.445                                         | 19.921.688                                         |
| - Şerefiye                                          | 14                     | 5.390.427                                          | 10.076.570                                         |
| - Diğer maddi olmayan duran varlıklar               |                        | 14.356.018                                         | 9.845.118                                          |
| Peşin ödenmiş giderler                              |                        | 993.908                                            | 66.325                                             |
| - İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler | 9                      | 993.908                                            | 66.325                                             |
| Ertelenmiş vergi varlığı                            | 23                     | 575.949                                            | 1.986.218                                          |
| Diğer duran varlıklar                               | 10                     | 63.469.176                                         | 111.707.630                                        |
| <b>Toplam varlıklar</b>                             |                        | <b>9.063.025.959</b>                               | <b>5.875.358.220</b>                               |

Ekteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI****31 ARALIK 2021 VE 31 ARALIK 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

| KAYNAKLAR                                                                                    | Dipnot referansları | Bağımsız denetimden geçmiş<br>31 Aralık 2021 | Bağımsız denetimden geçmiş<br>31 Aralık 2020 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>                                                             |                     | <b>1.281.866.931</b>                         | <b>678.083.026</b>                           |
| Kısa vadeli borçlanmalar                                                                     | 5                   | -                                            | 10.316                                       |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları                                             | 5                   | 199.988.981                                  | 198.345.883                                  |
| Ticari borçlar                                                                               |                     | 81.122.178                                   | 71.424.497                                   |
| - İlişkili taraflara ticari borçlar                                                          | 24                  | 6.724.472                                    | -                                            |
| - İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar                                                  | 6                   | 74.397.706                                   | 71.424.497                                   |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar                                             | 17                  | 4.033.369                                    | 2.094.094                                    |
| Diğer borçlar                                                                                |                     | 291.611.869                                  | 281.518.573                                  |
| - İlişkili taraflara diğer borçlar                                                           | 24                  | 255.353.601                                  | 243.706.693                                  |
| - İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar                                                   | 7                   | 36.258.268                                   | 37.811.880                                   |
| Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler                                                       |                     | 700.436.088                                  | 122.197.269                                  |
| - Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri                      | 9                   | 700.436.088                                  | 122.197.269                                  |
| Dönem karı vergi yükümlülüğü                                                                 |                     | -                                            | 312.724                                      |
| Kısa vadeli karşılıklar                                                                      |                     | 4.674.446                                    | 2.179.670                                    |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar                             | 17                  | 1.424.663                                    | 1.300.911                                    |
| - Diğer kısa vadeli karşılıklar                                                              | 15                  | 3.249.783                                    | 878.759                                      |
| <b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>                                                             |                     | <b>1.056.068.760</b>                         | <b>1.702.807.924</b>                         |
| Uzun vadeli borçlanmalar                                                                     | 5                   | 397.788.484                                  | 393.299.257                                  |
| Ticari borçlar                                                                               |                     | 655.166.580                                  | 961.061.713                                  |
| - İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar                                                  | 6                   | 655.166.580                                  | 961.061.713                                  |
| Diğer borçlar                                                                                |                     | 2.616.773                                    | 813.606                                      |
| - İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar                                                   | 7                   | 2.616.773                                    | 813.606                                      |
| Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler                                                       |                     | 154.811                                      | 343.896.037                                  |
| - Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri                      | 9                   | 154.811                                      | 343.896.037                                  |
| Uzun vadeli karşılıklar                                                                      |                     | 342.112                                      | 3.737.311                                    |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar                             | 17                  | 342.112                                      | 3.737.311                                    |
| <b>Özkaynaklar</b>                                                                           |                     | <b>6.725.090.268</b>                         | <b>3.494.467.270</b>                         |
| <b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>                                                         |                     | <b>6.725.636.425</b>                         | <b>3.494.095.528</b>                         |
| Ödenmiş sermaye                                                                              | 16                  | 364.000.000                                  | 364.000.000                                  |
| Paylara ilişkin primler                                                                      |                     | 146.712.969                                  | 146.712.969                                  |
| Geri alınmış paylar                                                                          |                     | (3.364.272)                                  | (3.364.272)                                  |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler |                     | 1.957.326.339                                | 1.249.680.142                                |
| - Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları                                         | 16                  | 1.963.258.354                                | 1.252.993.266                                |
| - Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları                                         | 16                  | (5.932.015)                                  | (3.313.124)                                  |
| Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler                                                         |                     | 41.243.984                                   | 41.243.984                                   |
| Geçmiş yıllar karları                                                                        |                     | 1.695.822.705                                | 1.078.281.691                                |
| Net dönem karı                                                                               |                     | 2.523.894.700                                | 617.541.014                                  |
| <b>Kontrol gücü olmayan paylar</b>                                                           |                     | <b>(546.157)</b>                             | <b>371.742</b>                               |
| <b>Toplam kaynaklar</b>                                                                      |                     | <b>9.063.025.959</b>                         | <b>5.875.358.220</b>                         |

Ekteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

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

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

|                                                                  | Dipnot<br>referansları | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>1 Ocak -<br>31 Aralık 2021 | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>1 Ocak -<br>31 Aralık 2020 |
|------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>Kar veya zarar kısmı</b>                                      |                        |                                                                |                                                                |
| Hasılat                                                          | 19                     | 1.472.672.713                                                  | 1.186.015.827                                                  |
| Satışların maliyeti                                              | 19                     | (778.655.734)                                                  | (792.311.217)                                                  |
| <b>Brüt kar</b>                                                  |                        | <b>694.016.979</b>                                             | <b>393.704.610</b>                                             |
| Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)                        | 20                     | (40.121.198)                                                   | (24.677.524)                                                   |
| Genel yönetim giderleri (-)                                      | 20                     | (32.005.685)                                                   | (14.820.880)                                                   |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler                               | 21                     | 2.029.469.352                                                  | 574.808.956                                                    |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)                           | 21                     | (240.752.305)                                                  | (215.518.509)                                                  |
| <b>Esas faaliyet karı</b>                                        |                        | <b>2.410.607.143</b>                                           | <b>713.496.653</b>                                             |
| Finansman gelirleri                                              | 22                     | 197.869.037                                                    | 38.595.190                                                     |
| Finansman giderleri (-)                                          | 22                     | (84.728.491)                                                   | (130.699.737)                                                  |
| <b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>                  |                        | <b>2.523.747.689</b>                                           | <b>621.392.106</b>                                             |
| Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)                      |                        | (895.597)                                                      | (4.222.489)                                                    |
| - Dönem vergi gideri                                             |                        | -                                                              | (365.858)                                                      |
| - Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)                               | 23                     | (895.597)                                                      | (3.856.631)                                                    |
| <b>Net dönem karı</b>                                            |                        | <b>2.522.852.092</b>                                           | <b>617.169.617</b>                                             |
| <b>Dönem karının dağılımı</b>                                    |                        |                                                                |                                                                |
| Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım                            |                        | 2.523.894.700                                                  | 617.541.014                                                    |
| Kontrol gücü olmayan paylar                                      |                        | (1.042.608)                                                    | (371.397)                                                      |
| <b>Net dönem karı</b>                                            |                        | <b>2.522.852.092</b>                                           | <b>617.169.617</b>                                             |
| <b>Pay başına kazanç</b>                                         | 18                     | <b>6,934</b>                                                   | <b>1,696</b>                                                   |
| <b>Diğer kapsamlı gelir / (gider):</b>                           |                        |                                                                |                                                                |
| <b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>          |                        |                                                                |                                                                |
| Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları               | 13                     | 710.265.088                                                    | 428.810.752                                                    |
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları               |                        | (3.273.614)                                                    | (1.310.898)                                                    |
| <b>Diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler</b>                    |                        |                                                                |                                                                |
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları, vergi etkisi | 23                     | 654.723                                                        | 218.483                                                        |
| <b>Diğer kapsamlı gelir</b>                                      |                        | <b>707.646.197</b>                                             | <b>427.718.337</b>                                             |
| <b>Toplam kapsamlı gelir</b>                                     |                        | <b>3.230.498.289</b>                                           | <b>1.044.887.954</b>                                           |
| <b>Toplam kapsamlı gelirin dağılımı</b>                          |                        |                                                                |                                                                |
| Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım                            |                        | 3.231.416.188                                                  | 1.045.312.811                                                  |
| Kontrol gücü olmayan paylar                                      |                        | (917.899)                                                      | (424.857)                                                      |
| <b>Toplam kapsamlı gelir</b>                                     |                        | <b>3.230.498.289</b>                                           | <b>1.044.887.954</b>                                           |

Ekteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2021 VE 2020 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

|                              | Ödenmiş<br>sermaye | Pay<br>ihraç<br>primleri | Geri<br>alınmış<br>paylar | <i>Kar veya zararda<br/>yeniden sınıflandırılmayacak<br/>birikmiş diğer kapsamlı<br/>gelirler veya giderler</i> |                                                             | Kardan<br>ayrılmış<br>kısıtlanmış<br>yedekler | Geçmiş<br>yıllar karları/<br>(zararları) | Net dönem<br>karı/(zararı) | Ana ortaklığa ait<br>öz kaynaklar | Kontrol gücü<br>olmayan paylar | Toplam<br>öz kaynaklar |
|------------------------------|--------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|------------------------|
|                              |                    |                          |                           | Maddi duran<br>varlık yeniden<br>değerleme<br>artışları/azalışları                                              | Tanımlanmış<br>fayda planları<br>yeniden ölçüm<br>kayıpları |                                               |                                          |                            |                                   |                                |                        |
| <b>1 Ocak 2020</b>           | <b>364.000.000</b> | <b>146.712.969</b>       | <b>(3.364.272)</b>        | <b>824.182.514</b>                                                                                              | <b>(2.220.709)</b>                                          | <b>29.488.673</b>                             | <b>778.658.684</b>                       | <b>311.378.318</b>         | <b>2.448.836.177</b>              | <b>796.599</b>                 | <b>2.449.632.776</b>   |
| Transferler                  | -                  | -                        | -                         | -                                                                                                               | -                                                           | 11.755.311                                    | 299.623.007                              | (311.378.318)              | -                                 | -                              | -                      |
| Dönem karı/zararı            | -                  | -                        | -                         | -                                                                                                               | -                                                           | -                                             | -                                        | 617.541.014                | 617.541.014                       | (371.397)                      | 617.169.617            |
| Diğer kapsamlı gelir/(gider) | -                  | -                        | -                         | 428.810.752                                                                                                     | (1.092.415)                                                 | -                                             | -                                        | -                          | 427.718.337                       | (53.460)                       | 427.664.877            |
| <b>31 Aralık 2020</b>        | <b>364.000.000</b> | <b>146.712.969</b>       | <b>(3.364.272)</b>        | <b>1.252.993.266</b>                                                                                            | <b>(3.313.124)</b>                                          | <b>41.243.984</b>                             | <b>1.078.281.691</b>                     | <b>617.541.014</b>         | <b>3.494.095.528</b>              | <b>371.742</b>                 | <b>3.494.467.270</b>   |
| <b>1 Ocak 2021</b>           | <b>364.000.000</b> | <b>146.712.969</b>       | <b>(3.364.272)</b>        | <b>1.252.993.266</b>                                                                                            | <b>(3.313.124)</b>                                          | <b>41.243.984</b>                             | <b>1.078.281.691</b>                     | <b>617.541.014</b>         | <b>3.494.095.528</b>              | <b>371.742</b>                 | <b>3.494.467.270</b>   |
| Transferler                  | -                  | -                        | -                         | -                                                                                                               | -                                                           | -                                             | 617.541.014                              | (617.541.014)              | -                                 | -                              | -                      |
| Dönem karı/zararı            | -                  | -                        | -                         | -                                                                                                               | -                                                           | -                                             | -                                        | 2.523.894.700              | 2.523.894.700                     | (1.042.608)                    | 2.522.852.092          |
| Diğer kapsamlı gelir/(gider) | -                  | -                        | -                         | 710.265.088                                                                                                     | (2.618.891)                                                 | -                                             | -                                        | -                          | 707.646.197                       | 124.709                        | 707.770.906            |
| <b>31 Aralık 2021</b>        | <b>364.000.000</b> | <b>146.712.969</b>       | <b>(3.364.272)</b>        | <b>1.963.258.354</b>                                                                                            | <b>(5.932.015)</b>                                          | <b>41.243.984</b>                             | <b>1.695.822.705</b>                     | <b>2.523.894.700</b>       | <b>6.725.636.425</b>              | <b>(546.157)</b>               | <b>6.725.090.268</b>   |

Ekteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2021 VE 2020 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

|                                                                                        | Dipnot<br>referansları | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>1 Ocak -<br>31 Aralık 2021 | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>1 Ocak -<br>31 Aralık 2020 |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>A. İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları</b>                          |                        | <b>671.333.382</b>                                             | <b>340.830.572</b>                                             |
| <b>Dönem karı</b>                                                                      |                        | <b>2.522.852.092</b>                                           | <b>617.169.617</b>                                             |
| <b>Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>                                    |                        | <b>(1.684.433.465)</b>                                         | <b>(211.357.388)</b>                                           |
| Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler                                    | 19,20                  | 46.003.119                                                     | 32.238.087                                                     |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler                                                     |                        | (2.559.626)                                                    | (2.369.779)                                                    |
| Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler                                     |                        | 32.701.995                                                     | 52.744.205                                                     |
| Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler                            | 6                      | 293.023                                                        | 444.005                                                        |
| Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler | 22                     | (167.507.994)                                                  | 11.320.853                                                     |
| Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler                     | 5                      | (21.674.288)                                                   | 47.057.817                                                     |
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler  | 12                     | (1.577.473.382)                                                | (357.180.414)                                                  |
| Vergi geliri ile ilgili düzeltmeler                                                    |                        | 1.097.545                                                      | 4.387.838                                                      |
| Kar veya zarar mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler                                 |                        | 4.686.143                                                      | -                                                              |
| <b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>                                     |                        | <b>(162.242.426)</b>                                           | <b>(66.586.133)</b>                                            |
| Ticari alacaklardaki artış ilgili düzeltmeler                                          |                        | (14.063.529)                                                   | (24.839.570)                                                   |
| Stoklardaki (artış)/azalışla ilgili düzeltmeler                                        |                        | 62.050.287                                                     | (24.649.474)                                                   |
| Faaliyetlerle ilgili diğer alacak ve varlıklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler   |                        | (165.445.963)                                                  | (190.095.889)                                                  |
| Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler                               |                        | (296.197.452)                                                  | 325.644.995                                                    |
| Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış ile ilgili düzeltmeler          |                        | 237.578.493                                                    | (78.733.323)                                                   |
| Faaliyetlerle ilgili diğer borç ve yükümlülüklerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler |                        | 13.835.738                                                     | (73.912.872)                                                   |
| <b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>                                       |                        | <b>676.176.201</b>                                             | <b>339.226.096</b>                                             |
| Vergi ödemeleri                                                                        |                        | (926.940)                                                      | 2.451.874                                                      |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler         |                        | (3.915.879)                                                    | (847.398)                                                      |
| <b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>                          |                        | <b>(362.093.267)</b>                                           | <b>(36.946.832)</b>                                            |
| Alınan faiz                                                                            | 22                     | 27.190.292                                                     | 13.018.947                                                     |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları         |                        | (20.836.578)                                                   | (37.052.577)                                                   |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satımından kaynaklanan nakit girişleri        |                        | 127.379                                                        | -                                                              |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları                       | 12                     | (368.574.360)                                                  | (12.913.202)                                                   |
| <b>C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>                                    |                        | <b>(32.095.990)</b>                                            | <b>(233.060.840)</b>                                           |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri                                               | 5                      | 160.000.000                                                    | 680.286.326                                                    |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları                                               | 5                      | (132.203.703)                                                  | (847.584.014)                                                  |
| Ödenen faiz                                                                            | 22                     | (59.892.287)                                                   | (65.763.152)                                                   |
| <b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ<br/>NET ARTIŞ / (AZALIŞ) (A+B+C)</b>                 |                        | <b>277.144.125</b>                                             | <b>70.822.900</b>                                              |
| <b>D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                         |                        | <b>555.210.888</b>                                             | <b>484.387.988</b>                                             |
| <b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT<br/>BENZERLERİ (A+B+C+D)</b>                              | <b>4</b>               | <b>832.355.013</b>                                             | <b>555.210.888</b>                                             |

Ekteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., bağlı ortaklıkları ve müşterek faaliyetinin ("Grup") personel sayısı detayı şu şekildedir: 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 59 (31 Aralık 2020: 52), Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'nin personel sayısı 347 (31 Aralık 2020: 481) ve Özak-Yeniğün-Ziylan Adi Ortaklığı'nın personel sayısı 141'dir (31 Aralık 2020: 271).

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

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

#### **Bağlı ortaklıklar:**

Şirket'in bağlı ortaklıklarının detayı aşağıda verilmektedir:

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

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

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

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

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

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

#### *Müşterek faaliyet:*

Grup'un müşterek faaliyetinin detayı aşağıda verilmektedir:

|                                   | Ana faaliyeti  | Kuruluş ve faaliyet yeri | Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%) |                |
|-----------------------------------|----------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------|
|                                   |                |                          | 31 Aralık 2021                                               | 31 Aralık 2020 |
| Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı | Taahhüt işleri | İstanbul                 | %60                                                          | %60            |

Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ihalesi yapılan "Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı 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 devralındıktan 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 25 Şubat 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 Tebliği 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.

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

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

##### Kullanılan para birimi

Grup'un her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette 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 Aralık 2021 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

| Bağlı Ortaklıklar | Ana faaliyeti  | Kuruluş ve faaliyet yeri | Sahiplik oranı (%) |
|-------------------|----------------|--------------------------|--------------------|
| Aktay Otel        | Otelcilik      | İstanbul                 | 95                 |
| Büyükyalı         | Otelcilik      | İstanbul                 | 60                 |
| Büyükyalı Tesis   | Tesis yönetimi | İstanbul                 | 63                 |

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

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

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

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

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

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 hasılatı 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 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Grup, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

**a. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:**

- **TFRS 16 ‘Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazları’ kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasında ilişkin değişiklikler;** Mart 2021 itibarıyla bu değişiklik Haziran 2022'ye kadar uzatılmış ve 1 Nisan 2021'den itibaren geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.
- **TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 ‘daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2;** 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişikliği, bir gösterge faiz oranının alternatififiyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan sorunları ele almaktadır.
- **TFRS 17 ve TFRS 4 “Sigorta Sözleşmeleri”nde yapılan değişiklikler, TFRS 9’un uygulanmasının ertelenmesi;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanma tarihine yönelik, TFRS 4'teki geçici muafiyetin sabit tarihi 1 Ocak 2023'e ertelenmiştir.

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

**b. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:**

- **TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.
- **TMS 1, “Finansal tabloların sunumu” standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'in bir yükümlülüğün “ödenmesi”nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmaktadır.

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

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

- **TFRS 3, TMS 16, TMS 37’de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16’da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

- o **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.
- o **TMS 16 ‘Maddi duran varlıklar’ da yapılan değişiklikler;** bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.
- o **TMS 37, ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ da yapılan değişiklikler** bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken bir şirketin hangi maliyetleri içerdığını belirtir.

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

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

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

##### 2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

###### Hasılat

Grup, 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı” doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirmektedir.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi

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

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Grup, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir.

Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir. Grup, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

Grup, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder. Mal veya hizmetlerin kontrolü müşterilerin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) mal veya hizmet devredilmiş olur.

Grup, satışı yapılan mal veya hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

- Grup'un mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

Grup, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

#### Gayrimenkul satışlarından ve kiralamalarından elde edilen gelirler:

Gayrimenkul satışlarından elde edilen gelirler, risk ve faydaların alıcıya transfer edilmesi halinde konsolide kapsamlı gelir tablosuna kaydedilir.

Kiralanın gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile konsolide kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir. Gelir; bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Grup'a girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

Turizm (otelcilik) gelirleri içerisinde, acentelere kiralanın ya da erken rezervasyon yoluyla satılan odalara ait gelirler, hizmetin verildiği tarihe kadar kazanılmamış gelir olarak bilançoda muhasebeleştirilmektedir.

Oda kiralamalarından elde edilen kazançlar, yiyecek ve içecek satışlarından gelen kazançlar, otel içinde kiralanın mağazalardan gelen kazançlar ve otel içi müşterilere sağlanan diğer hizmetlerden elde edilen kazançlar gelir olarak nitelendirilmektedir. Odalar tutulduğunda ve odalara verilen hizmetler sağlandığında gelir muhasebeleştirilmektedir.

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

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

##### Faiz geliri:

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

##### **Stoklar**

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

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

##### **Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller**

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştuğu dönemde konsolide kar veya zarar tablosuna dahil edilirler.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştuğu dönemde konsolide kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

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

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

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

##### Maddi Duran Varlıklar

Mal veya hizmetin verilmesinde veya idari amaçlar için kullanımda tutulan binalar, yeniden değerlendirilmiş tutarlarıyla ifade edilir. Yeniden değerlendirilmiş tutar, yeniden değerlendirme tarihinde tespit edilen gerçeğe uygun değerden sonraki dönemlerde oluşan birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü düşülerek tespit edilir. Yeniden değerlemeler bilanço tarihinde belirlenecek gerçeğe uygun değerlerin defter değerinden önemli farklılık göstermeyecek şekilde düzenli aralıklarla yapılır.

Söz konusu binaların yeniden değerlemesinden kaynaklanan artış, özkaynaktaki yeniden değerlendirme fonuna kaydedilir. Yeniden değerlendirme sonucu oluşan değer artışı, maddi duran varlıkla ilgili daha önceden konsolide kar veya zarar tablosunda gösterilen bir değer düşüklüğünün olması durumunda öncelikle söz konusu değer düşüklüğü nispetinde konsolide kar veya zarar tablosuna kaydedilir. Bahse konu binaların yeniden değerlemesinden oluşan defter değerindeki azalış, söz konusu varlığın daha önceki yeniden değerlemesine ilişkin yeniden değerlendirme fonunda bulunan bakiyesini aşması durumunda konsolide kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

Yeniden değerlendirilen binaların amortismanı konsolide kar veya zarar tablosunda yer alır. Yeniden değerlendirilen gayrimenkul satıldığında veya hizmetten çekildiğinde yeniden değerlendirme fonunda kalan bakiye doğrudan dağıtılmamış karlara transfer edilir. Varlık bilanço dışı bırakılmadıkça, yeniden değerlendirme fonundan dağıtılmamış karlara transfer yapılmaz.

Kiralama veya idari amaçlı ya da hâlihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, borçlanma maliyetleri aktifleştirilir. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortisman tabi tutulurlar.

Binalar, Grup'un turizm otelcilik hizmetlerini yürüttükleri binalardan oluşmaktadır. Bina haricindeki maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların, maliyet veya değerlendirilmiş tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Finansal kiralama ile alınan varlıklar, beklenen faydalı ömrü ile sahip olunan maddi duran varlıklarla aynı şekilde amortisman tabi tutulur.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve konsolide kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

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

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

##### Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

Grup, yatırım amaçlı gayrimenkullerini ve gayrimenkul stoklarını kullanıma hazır hale getirene kadar karşılaştığı borçlanma maliyetlerini, varlığın maliyetine dahil etmektedir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemde konsolide kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

##### Finansal Kiralama İşlemleri

Finansal kiralama ile elde edilen varlıklar, kiralama tarihindeki varlığın makul değeri, ya da asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı kullanılarak aktifleştirilir. Kiralayana karşı olan yükümlülük, bilançoda finansal kiralama yükümlülüğü olarak gösterilir.

Finansal kiralama ödemeleri, finansman gideri ve finansal kiralama yükümlülüğündeki azalışı sağlayan ana para ödemesi olarak ayrılır ve böylelikle borcun geri kalan ana para bakiyesi üzerinden sabit bir oranda faiz hesaplanmasını sağlar. Finansal giderler, Grup'un yukarıda ayrıntılarına yer verilen genel borçlanma politikası kapsamında finansman giderlerinin aktifleştirilen kısmı haricindeki bölümü konsolide kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

Faaliyet kiralamaları için yapılan ödemeler (kiralayandan kira işleminin gerçekleşebilmesi için alınan veya alınacak olan teşvikler de kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna kaydedilir), kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile konsolide kar veya zarar tablosuna kaydedilir. Faaliyet kiralaması altındaki koşullu kiralar oluştukları dönemde gider olarak kaydedilir.

##### Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

##### Şerefiye

Aktarılan net tanımlanabilir varlıkların gerçeğe uygun değeri üzerinden aşan kısmı şerefiye olarak kaydedilir. Söz konusu tutarların iktisap edilen net tanımlanabilir varlıkların gerçeğe uygun değerinden düşük olması durumunda, fark doğrudan pazarlık payı olarak gelir tablosuna kaydedilir. Nakit ödemenin herhangi bir parçasının uzlaştırılmasının ertelendiği durumlarda, gelecekte ödenecek tutarlar, değişim tarihindeki bugünkü değerine indirgenir. Kullanılan iskonto oranı, benzer bir şart ve koşullar altında bağımsız bir finansçıdan benzer bir borçlanmanın elde edilebileceği oran olan varlığın alternatif borçlanma oranıdır. Koşullu bedel, özkaynak veya finansal borç olarak sınıflandırılır. Finansal borç olarak sınıflandırılan tutarlar, daha sonra, gerçeğe uygun değerinde meydana gelen değişikliklerle kâr veya zararda muhasebeleştirilmek suretiyle gerçeğe uygun değerleriyle yeniden ölçülür. Aşamalı olarak gerçekleşen bir işletme birleşmesinde işletmenin daha önceden elinde bulundurduğu edinilen işletmedeki özkaynak payı, birleşme tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile yeniden ölçülür ve sonuç olarak ortaya çıkan bir kazanç veya kayıp varsa kar veya zarar olarak muhasebeleştirilir.

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

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

##### **Maddi Duran Varlıklar ve Şerefiye Haricinde Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü**

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

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

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

##### **Finansal araçlar**

###### ***Finansal varlıklar***

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

###### **Ticari alacaklar**

Ticari alacaklar fatura edilmiş tutarları ile kayıtlara alınmakta ve izleyen dönemlerde etkin faiz oranı metoduyla indirgenmiş net değeri ile ve varsa şüpheli alacak karşılığı düşülerek taşınmaktadır.

Şüpheli alacak karşılığı gider olarak kayıtlara yansıtılmaktadır. Vadesi gelmiş alacakların tahsil edilemeyeceğine dair somut bir gösterge varsa şüpheli alacak karşılığı ayrılır. Karşılık, Grup yönetimi tarafından tahmin edilen ve ekonomik koşullardan ya da hesabın doğası gereği taşıdığı riskten kaynaklanabilecek olası zararları karşıladığı düşünülen tutardır. Tahsili tamamen mümkün olmayan alacaklar tespit edildikleri durumlarda kayıtlardan tamamen silinirler.

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

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

##### Nakit ve nakit benzerleri

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

##### Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akışları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. Kredi ve alacaklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akışlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır. Grup alacaklarını ayrı ayrı takip etmekte ve toplu bir karşılık ayırmamaktadır.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler konsolide gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde konsolide gelir tablosunda iptal edilir.

##### **Finansal yükümlülükler**

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

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

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

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

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

##### Banka kredileri

Bütün banka kredileri, ilk kayıt anında rayiç değerlerini de yansıttığı düşünülen ve ihraç maliyetini içeren maliyet bedeli ile kaydedilir.

İlk kayda alımdan sonra krediler, etkin faiz oranı yöntemiyle indirgenmiş net değerleri ile gösterilir. İndirgenmiş değer hesaplanırken ilk ihraç anındaki maliyetler ve geri ödeme sırasındaki indirimler ve primler göz önünde bulundurulur.

##### Ticari borçlar

Ticari borçlar, mal ve hizmet alımı ile ilgili ileride doğacak faturalanmış yada faturalanmamış tutarın rayiç değerini temsil eden indirgenmiş maliyet bedeliyle kayıtlarda yer almaktadır.

#### **Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve çıkarılması**

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

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

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

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

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

#### **İşletme birleşmeleri**

Grup, 1 Ocak 2010 tarihinden itibaren yeniden düzenlemiş TFRS 3 "İşletme Birleşmeleri" standardını uygulamıştır.

İşletme birleşmeleri satın alma yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir. Bu yöntemde, iktisap maliyeti, alım tarihinde transfer edilen bedelin gerçeğe uygun değeri ve işletmedeki kontrol gücü olmayan payların toplamı olarak ölçülür. Transfer edilen bedel, Grup tarafından transfer edilen varlıkların birleşme tarihindeki gerçeğe uygun değerlerinin, Grup tarafından edinilen işletmenin önceki sahiplerine karşı üstlenilen borçların ve Grup tarafından çıkarılan özkaynak paylarının toplamı olarak hesaplanmıştır.

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

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

İşletme birleşmesi sözleşmesi, gelecekte ortaya çıkacak olaylara bağlı olarak maliyetin düzeltilebileceğini öngören hükümler içerir; bu koşullu bedelin birleşme tarihindeki gerçeğe uygun değeri, birleşme maliyetine dâhil edilmiştir. Satınalma sırasında Grup tarafından katılan bütün işlem maliyetleri genel yönetim giderleri hesabında giderleştirilmiştir.

Grup, bir işletme satın aldığı, edindiği finansal varlık ve borçların sınıflandırmalarını ve belirlmeleri birleşme tarihinde var olan sözleşme hükümleri, ekonomik koşullar ve konuya ilişkin diğer tüm koşulları esas alarak yapar.

Satın alma metodu, satın alma maliyetini satın alınan varlıklar, yükümlülükler ve şarta bağlı yükümlülüklerin satın alınan gündeki gerçeğe uygun değerlerine dağıtılmasını gerektirmektedir. Söz konusu satın alınan şirketlerin TFRS 3'e göre belirlenmiş varlıkları, yükümlülükleri ve şarta bağlı yükümlülükleri satın alma günündeki gerçeğe uygun değerlerinden kayıtlara yansıtılmaktadır. Satın alınan şirket, satın alma tarihinden itibaren konsolide gelir tablosuna dahil edilmektedir.

İktisap edilen tanımlanabilir varlıkların, yükümlülüklerin ve koşullu yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin veya birleşme maliyetinin sadece geçici olarak belirlendiği durumlarda, birleşmenin gerçekleştiği dönemin sonunda birleşmenin ilk defa muhasebeleştirilmesinde geçici olarak yapılmaz zorunluluğu ortaya çıkarsa, Grup söz konusu geçici değerler üzerinden birleşme işlemini muhasebeleştirir. Geçici olarak belirlenmiş birleşme muhasebesinin birleşme tarihini takip eden on iki ay içerisinde tamamlanması ve düzeltme kayıtlarının birleşme tarihinden itibaren yapılması gerekmektedir.

#### Kur Değişiminin Etkileri

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

Her bir işletmenin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizde endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar. Kur farkları, geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları haricinde, oluştuğu dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilir.

#### Pay Başına Kazanç

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

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

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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

#### İşletmenin geri satın alınan kendi hisseleri

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

#### Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Grup, raporlama döneminden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

#### Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır. Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır. Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akışlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akışlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

Şarta bağlı yükümlülükler, kaynak aktarımını gerektiren durum muhtemel değil ise finansal tablolarda yansıtılmayıp dipnotlarda açıklanmaktadır. Şarta bağlı varlıklar ise finansal tablolara yansıtılmayıp ekonomik getiri yaratma ihtimali yüksek olduğu takdirde dipnotlarda açıklanır.

#### Zarara sebebiyet verecek sözleşmeler

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

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

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

##### Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Vergi gideri veya geliri, dönem içerisinde ortaya çıkan kazanç veya zararlar ile alakalı olarak hesaplanan cari ve ertelenmiş verginin toplamıdır.

Cari ve ertelenmiş vergi hesaplanmasında yürürlükte olan vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır.

Ertelenmiş vergi, bilanço yükümlülüğü metoduna göre hesaplanmıştır. Ertelenmiş vergi, aktif ve pasiflerin finansal tablolarda yansıtılan değerleri ile yasal vergi matrahları arasındaki geçici farkların vergi etkisi olup, finansal raporlama amacıyla dikkate alınarak yansıtılmaktadır. Ertelenmiş vergi aktifleri ilerde bu zamanlama farklılıklarının kullanılabilmesi için bir mali kar oluşabileceği ölçüde; tüm indirilebilir geçici farklar, kullanılmayan teşvik tutarları ile geçmiş dönemlere ilişkin taşınan mali zararlar için kayda alınır. Ertelenmiş vergi aktifleri her bilanço döneminde gözden geçirilmekte ve ertelenmiş vergi aktiflerinin ilerde kullanılması için yeterli mali karın oluşmasının mümkün olmadığı durumlarda, bilançoda taşınan değeri azaltılmaktadır.

Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

Ertelenmiş vergi, aynı veya farklı bir dönemde doğrudan özkaynak ile ilişkilendirilen işlemlerle ilgili ise doğrudan özkaynak hesap grubuyla ilişkilendirilir.

İndirimli kurumlar vergisi ödemesine imkan sağlayan devlet teşvikleri TMS 12 Gelir Vergileri standardı kapsamında değerlendirilerek; hak kazanılan vergi avantajı tutarı üzerinden, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu avantajdan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla, ertelenen vergi varlığı muhasebeleştirilmektedir.

##### Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

###### a) Kıdem tazminatı karşılığı

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

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

###### b) Tanımlanan katkı planları:

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

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

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

##### c) Kullanılmamış izin hakları

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

##### Nakit Akım Tablosu

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

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Grup'un kira ve otelcilik faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Grup'un yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Grup'un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

##### İlişkili taraflar

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

Söz konusu kişinin,

- (i) Şirket üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) Şirket üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) Şirket veya Şirket'in bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

(b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Şirket ile ilişkili sayılır:

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

Bu konsolide finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, önemli yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir. Olağan faaliyetler nedeniyle ilişkili taraflarla bazı iş ilişkilerine girilebilir. Şirket'in ilişkili taraflarıyla ticari faaliyetleri dışında yapmış olduğu işlemlerden doğan alacak ve borçları ilişkili taraflardan ticari olmayan borç ya da alacak olarak muhasebeleştirilmiştir.

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

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.6 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.

#### 2.7 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

##### Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Binaların gerçeğe uygun değer tespitleri

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

##### Ertelenmiş Vergi

Grup, vergiye tabi Bağlı Ortaklıklarının vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS’ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebelemektedir. Grup’un bağlı ortaklıklarının gelecekte oluşacak karlardan indirilebilecek kullanılmamış mali zararları ve diğer indirilebilir geçicifarklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları bulunmaktadır. Ertelenmiş vergi varlıklarının kısmen ya datamamen geri kazanılabilir tutarı mevcut koşullar altında tahmin edilmiştir. Değerlendirme sırasında, gelecekteki kar projeksiyonları, cari dönemlerde oluşan zararlar kullanılmamış zararların ve diğer vergi varlıklarının son 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.

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

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.8 İşletmenin sürekliliği

İlişikte sunulan konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre düzenlenmiştir. Grup'un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla dönen varlıkları kısa vadeli yükümlülüklerinden 1.671.381.519 TL fazla olup devam eden projeler ve mevcut proje stoklarından gerçekleştirilecek satışlar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kira sözleşmeleri uyarınca elde edilen nakit akışları ile gerektiğinde yeni finansal borçlanmalar vasıtasıyla nakit akış yönetimi sağlanmaktadır.

#### 2.9 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 Aralık 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırılmalı sunulmuştur.

### 3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

|                                                          | 31 Aralık 2021                      |                     |                                 |                                            |                      |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|---------------------------------|--------------------------------------------|----------------------|
|                                                          | Gayrimenkul<br>yatırım<br>ortaklığı | Turizm<br>otelcilik | Segmentler<br>arası<br>gelirler | Konsolidasyon<br>ve TFRS<br>düzeltilmeleri | Toplam               |
| <b>Kar veya zarar kısmı</b>                              |                                     |                     |                                 |                                            |                      |
| Hasılat                                                  | 1.379.491.361                       | 173.008.343         | -                               | (79.826.991)                               | 1.472.672.713        |
| Satışların maliyeti (-)                                  | (636.846.710)                       | (171.478.418)       | -                               | 29.669.394                                 | (778.655.734)        |
| <b>Brüt kar</b>                                          | <b>742.644.651</b>                  | <b>1.529.925</b>    | <b>-</b>                        | <b>(50.157.597)</b>                        | <b>694.016.979</b>   |
| Pazarlama giderleri (-)                                  | (32.839.836)                        | (7.281.362)         | -                               | -                                          | (40.121.198)         |
| Genel yönetim giderleri (-)                              | (26.232.185)                        | (5.773.500)         | -                               | -                                          | (32.005.685)         |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler                       | 2.677.329.949                       | 72.716.073          | -                               | (720.576.670)                              | 2.029.469.352        |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)                   | (185.026.792)                       | (55.725.513)        | -                               | -                                          | (240.752.305)        |
| <b>Esas faaliyet karı</b>                                | <b>3.175.875.787</b>                | <b>5.465.623</b>    |                                 | <b>(770.734.267)</b>                       | <b>2.410.607.143</b> |
| <b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı</b>             | <b>3.175.875.787</b>                | <b>5.465.623</b>    |                                 | <b>(770.734.267)</b>                       | <b>2.410.607.143</b> |
| Finansman giderleri (net)                                | 133.541.672                         | (20.401.126)        |                                 | -                                          | 113.140.546          |
| <b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/karı</b> | <b>3.309.417.459</b>                | <b>(14.935.503)</b> |                                 | <b>(770.734.267)</b>                       | <b>2.523.747.689</b> |
| Vergi gideri                                             |                                     |                     |                                 |                                            |                      |
| Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)                         | -                                   | (1.410.269)         | -                               | 514.672                                    | (895.597)            |
| <b>Dönem karı</b>                                        | <b>3.309.417.459</b>                | <b>(16.345.772)</b> |                                 | <b>(770.219.595)</b>                       | <b>2.522.852.092</b> |

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

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

| 31 Aralık 2020                                           |                               |                    |                           |                                    |                    |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------|---------------------------|------------------------------------|--------------------|
|                                                          | Gayrimenkul yatırım ortaklığı | Turizm otelcilik   | Segmentler arası gelirler | Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri | Toplam             |
| <b>Kar veya zarar kısmı</b>                              |                               |                    |                           |                                    |                    |
| Hasılat                                                  | 1.131.311.124                 | 91.823.668         | (34.337.171)              | (2.781.794)                        | 1.186.015.827      |
| Satışların maliyeti (-)                                  | (720.554.025)                 | (83.143.842)       | 34.337.171                | (22.950.521)                       | (792.311.217)      |
| <b>Brüt kar</b>                                          | <b>410.757.099</b>            | <b>8.679.826</b>   | <b>-</b>                  | <b>(25.732.315)</b>                | <b>393.704.610</b> |
| Pazarlama giderleri (-)                                  | (18.157.861)                  | (6.519.663)        | -                         | -                                  | (24.677.524)       |
| Genel yönetim giderleri (-)                              | (10.957.125)                  | (3.863.755)        | -                         | -                                  | (14.820.880)       |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler                       | 966.378.931                   | 30.063.669         | -                         | (421.633.644)                      | 574.808.956        |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)                   | (177.260.119)                 | (31.081.282)       | -                         | (7.177.108)                        | (215.518.509)      |
| <b>Esas faaliyet karı</b>                                | <b>1.170.760.925</b>          | <b>(2.721.205)</b> | <b>-</b>                  | <b>(454.543.067)</b>               | <b>713.496.653</b> |
| <b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı</b>             | <b>1.170.760.925</b>          | <b>(2.721.205)</b> | <b>-</b>                  | <b>(454.543.067)</b>               | <b>713.496.653</b> |
| Finansman giderleri (net)                                | (92.504.485)                  | 399.938            | -                         | -                                  | (92.104.547)       |
| <b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/karı</b> | <b>1.078.256.440</b>          | <b>(2.321.267)</b> | <b>-</b>                  | <b>(454.543.067)</b>               | <b>621.392.106</b> |
| Vergi gideri                                             | -                             | (365.858)          | -                         | -                                  | (365.858)          |
| Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)                         | -                             | (4.075.114)        | -                         | 218.483                            | (3.856.631)        |
| <b>Dönem karı</b>                                        | <b>1.078.256.440</b>          | <b>(6.762.239)</b> | <b>-</b>                  | <b>(454.324.584)</b>               | <b>617.169.617</b> |

| 31 Aralık 2021                 |                               |                    |                                    |                      |
|--------------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------------------|----------------------|
| Varlıklar                      | Gayrimenkul yatırım ortaklığı | Turizm - otelcilik | Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri | Toplam               |
| Dönen varlıklar                | 2.785.661.895                 | 202.141.481        | (34.554.928)                       | 2.953.248.448        |
| Cari olmayan / Duran varlıklar | 6.410.632.885                 | 45.732.232         | (346.587.606)                      | 6.109.777.511        |
| <b>Toplam varlıklar</b>        | <b>9.196.294.780</b>          | <b>247.873.713</b> | <b>(381.142.534)</b>               | <b>9.063.025.959</b> |

| 31 Aralık 2021            |                               |                    |                                    |                      |
|---------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------------------|----------------------|
| Kaynaklar                 | Gayrimenkul yatırım ortaklığı | Turizm - otelcilik | Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri | Toplam               |
| Kısa vadeli yükümlülükler | 1.130.462.729                 | 159.302.496        | (7.898.294)                        | 1.281.866.931        |
| Uzun vadeli yükümlülükler | 949.815.575                   | 106.253.182        | 3                                  | 1.056.068.760        |
| Özkaynaklar               | 7.116.016.476                 | (17.681.965)       | (373.244.243)                      | 6.725.090.268        |
| <b>Toplam kaynaklar</b>   | <b>9.196.294.780</b>          | <b>247.873.713</b> | <b>(381.142.534)</b>               | <b>9.063.025.959</b> |

| 31 Aralık 2020                 |                               |                    |                                    |                      |
|--------------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------------------|----------------------|
| Varlıklar                      | Gayrimenkul yatırım ortaklığı | Turizm - otelcilik | Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri | Toplam               |
| Dönen varlıklar                | 2.164.089.855                 | 133.131.944        | (73.625.518)                       | 2.223.596.281        |
| Cari olmayan / Duran varlıklar | 3.858.733.617                 | 14.697.100         | (221.668.778)                      | 3.651.761.939        |
| <b>Toplam varlıklar</b>        | <b>6.022.823.472</b>          | <b>147.829.044</b> | <b>(295.294.296)</b>               | <b>5.875.358.220</b> |

| 31 Aralık 2020            |                               |                    |                                    |                      |
|---------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------------------|----------------------|
| Kaynaklar                 | Gayrimenkul yatırım ortaklığı | Turizm - otelcilik | Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri | Toplam               |
| Kısa vadeli yükümlülükler | 651.498.283                   | 78.629.822         | (52.045.079)                       | 678.083.026          |
| Uzun vadeli yükümlülükler | 1.639.189.576                 | 63.618.348         | -                                  | 1.702.807.924        |
| Özkaynaklar               | 3.732.135.613                 | 5.580.874          | (243.249.217)                      | 3.494.467.270        |
| <b>Toplam kaynaklar</b>   | <b>6.022.823.472</b>          | <b>147.829.044</b> | <b>(295.294.296)</b>               | <b>5.875.358.220</b> |

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

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

|                                          | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| Kasa                                     | 101.965        | 54.266         |
| Bankadaki nakit                          | 831.279.429    | 554.316.132    |
| - Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar | 802.351.651    | 503.414.633    |
| - Vadesiz mevduatlar                     | 28.927.778     | 50.901.499     |
| Diğer hazır değerler                     | 973.619        | 840.490        |

|                                                                                   |                    |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b> | <b>832.355.013</b> | <b>555.210.888</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|

|                  |   |   |
|------------------|---|---|
| Bloke mevduatlar | - | - |
|------------------|---|---|

|                                                                               |                    |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b> | <b>832.355.013</b> | <b>555.210.888</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|

Vadeli mevduatların döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

| 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         |
|                  |                | <b>802.351.651</b> |

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

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların faiz oranları sabittir ve vade süreleri 3 ile 35 gün arasındadır (31 Aralık 2020: 2 ile 36 gün).

#### 5. FİNANSAL BORÇLAR

|                                                  | 31 Aralık 2021     | 31 Aralık 2020     |
|--------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Kısa vadeli borçlanmalar                         | -                  | 10.316             |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları | 199.988.981        | 198.345.883        |
| Uzun vadeli borçlanmalar                         | 397.788.484        | 393.299.257        |
|                                                  | <b>597.777.465</b> | <b>591.655.456</b> |

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

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 5. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

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

| Finansal borçlar                        | 31 Aralık 2021     | 31 Aralık 2020     |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Banka kredileri                         | 597.777.465        | 591.645.140        |
| Finansal kiralama işlemlerinden borçlar | -                  | 10.316             |
|                                         | <b>597.777.465</b> | <b>591.655.456</b> |

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

|                               | 31 Aralık 2021     | 31 Aralık 2020     |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| 1 yıl içerisinde ödenecek     | 199.988.981        | 198.345.883        |
| 1 - 2 yıl içerisinde ödenecek | 144.090.613        | 134.578.324        |
| 2 - 5 yıl içerisinde ödenecek | 253.697.871        | 258.720.933        |
|                               | <b>597.777.465</b> | <b>591.645.140</b> |

Banka kredilerinin döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

| 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         |
|             |                | <b>199.988.981</b> | <b>397.788.484</b> |

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

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

|                                          | 31 Aralık 2021     | 31 Aralık 2020     |
|------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>1 Ocak</b>                            | <b>591.655.456</b> | <b>711.895.327</b> |
| Alınan finansal borçlar                  | 160.000.000        | 680.286.326        |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları | (132.203.703)      | (847.584.014)      |
| Kur Farkı                                | (21.674.288)       | 47.057.817         |
| <b>31 Aralık</b>                         | <b>597.777.465</b> | <b>591.655.456</b> |

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

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2021 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 Aralık 2021    | 31 Aralık 2020    |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ticari alacaklar                       | 36.780.076        | 25.822.775        |
| Alınan çekler                          | 10.277.604        | 7.926.952         |
| Kısa vadeli ticari alacaklar senetleri | 2.068.954         | 10.642.442        |
| Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) | (4.992.789)       | (4.699.766)       |
|                                        | <b>44.133.845</b> | <b>39.692.403</b> |

Grup'un turizm şirketlerine istinaden ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 30 gündür. (31 Aralık 2020 : 22 gün).

|                                             | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2021 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2020 |
|---------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri |                            |                            |
| Açılış bakiyesi                             | (4.699.766)                | (4.255.761)                |
| Dönem içi artış                             | (293.023)                  | (444.005)                  |
| <b>Kapanış bakiyesi</b>                     | <b>(4.992.789)</b>         | <b>(4.699.766)</b>         |

##### b) İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar:

###### Kısa vadeli borçlar:

|                              | 31 Aralık 2021    | 31 Aralık 2020    |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ticari borçlar (*)           | 70.662.752        | 69.235.609        |
| Gider tahakkukları           | 3.610.360         | 134.775           |
| Borç senetleri               | 273.794           | 2.727.027         |
| Ticari borçlar reeskontu (-) | (149.200)         | (672.914)         |
|                              | <b>74.397.706</b> | <b>71.424.497</b> |

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

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

###### Uzun vadeli borçlar:

|                    | 31 Aralık 2021     | 31 Aralık 2020     |
|--------------------|--------------------|--------------------|
| Ticari borçlar (*) | 655.166.580        | 961.895.943        |
| Borç reeskontu (-) | -                  | (834.230)          |
|                    | <b>655.166.580</b> | <b>961.061.713</b> |

(\*) Ticari borçların 435.368.965 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 ARALIK 2021 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 Aralık 2021   | 31 Aralık 2020    |
|---------------------------------|------------------|-------------------|
| Vergi dairesinden alacaklar (*) | 6.296.913        | 15.995.480        |
| Verilen depozito ve teminatlar  | 909.638          | 845.273           |
| Diğer                           | 2.129.171        | 2.047.013         |
|                                 | <b>9.335.722</b> | <b>18.887.766</b> |

(\*) 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 Aralık 2021    | 31 Aralık 2020    |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Alınan depozito ve teminatlar (**) | 28.978.316        | 35.595.759        |
| Ödenecek vergiler (***)            | 6.564.196         | 1.994.129         |
| Diğer                              | 715.756           | 221.992           |
|                                    | <b>36.258.268</b> | <b>37.811.880</b> |

(\*\*) 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 Aralık 2021   | 31 Aralık 2020 |
|-------------------------------|------------------|----------------|
| Alınan depozito ve teminatlar | 2.616.773        | 813.606        |
|                               | <b>2.616.773</b> | <b>813.606</b> |

#### 8. STOKLAR

|                                           | 31 Aralık 2021       | 31 Aralık 2020       |
|-------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Kısa vadeli stoklar</b>                | <b>1.379.102.740</b> | <b>1.321.556.972</b> |
| Devam eden proje stokları (*)             | 1.372.861.243        | 1.312.570.975        |
| - Büyükyalı Projesi                       | 1.070.352.505        | 1.312.570.975        |
| - Göktürk Projesi                         | 302.508.738          | -                    |
| Tamamlanan proje stokları (**)            | 4.085.251            | 6.759.285            |
| Turizm faaliyetleri ile ilgili stoklar    | 2.156.246            | 2.226.712            |
| <b>Kısa vadeli stoklar</b>                | <b>1.379.102.740</b> | <b>1.321.556.972</b> |
| Devam eden uzun vadeli proje stokları (*) | 120.577.035          | 343.820.090          |
| <b>Uzun vadeli stoklar</b>                | <b>120.577.035</b>   | <b>343.820.090</b>   |

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

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

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

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

| Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler | 31 Aralık 2021    | 31 Aralık 2020    |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Taşeronlara verilen avanslar       | 45.200.789        | 19.423.724        |
| Verilen sipariş avansları (*)      | 12.927.833        | 411.104           |
| Gelecek aylara ait giderler        | 2.512.280         | 1.566.175         |
|                                    | <b>60.640.902</b> | <b>21.401.003</b> |

| Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Gelecek yıllara ait giderler       | 993.908        | 15.130         |
| Verilen depozito ve teminatlar     | -              | 51.195         |
|                                    | <b>993.908</b> | <b>66.325</b>  |

(\*) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla verilen sipariş avansları, Grup'un devam etmekte olan projelerine ilişkin tedarikçilere verdiği sipariş avanslarından oluşmaktadır.

| Kısa vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri | 31 Aralık 2021     | 31 Aralık 2020     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Alınan sipariş avansları (**)                                                     | 626.981.509        | 61.773.929         |
| Gelecek aylara ait gelirler (***)                                                 | 73.454.579         | 60.423.340         |
|                                                                                   | <b>700.436.088</b> | <b>122.197.269</b> |

(\*\*) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla alınan sipariş avansları esas olarak, turizm acentalarından alınan avanslar ile Büyükyalı İstanbul Projesi ve Göktürk Projesi için alınan avans tutarlarına aittir.

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

| Uzun vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------|
| Gelecek yıllara ait gelirler (****)                                               | 154.811        | 29.286.865         |
| Alınan sipariş avansları (****)                                                   | -              | 314.609.172        |
|                                                                                   | <b>154.811</b> | <b>343.896.037</b> |

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

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

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

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 10. DİĞER VARLIKLAR

| <b>Diğer dönen varlıklar</b>         | <b>31 Aralık 2021</b> | <b>31 Aralık 2020</b> |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV") | 148.212.582           | 90.771.305            |
| İş avansları                         | 32.119                | 8.114                 |
| Diğer                                | -                     | 1.132                 |
|                                      | <b>148.244.701</b>    | <b>90.780.551</b>     |

| <b>Diğer duran varlıklar</b> | <b>31 Aralık 2021</b> | <b>31 Aralık 2020</b> |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Devreden KDV                 | 63.469.176            | 111.707.630           |
|                              | <b>63.469.176</b>     | <b>111.707.630</b>    |

#### 11. FİNANSAL YATIRIMLAR

| <b>İştirakler</b> | <b>Hisse Oranı (%)</b> | <b>31 Aralık 2021</b> | <b>Hisse Oranı (%)</b> | <b>31 Aralık 2020</b> |
|-------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| Detuyap A.Ş.      | 22,22                  | 12.497                | 22,22                  | 12.497                |
| Betuyab A.Ş.      | 2,04                   | 408.238               | 2,04                   | 408.238               |
|                   |                        | <b>420.735</b>        |                        | <b>420.735</b>        |

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

| <b>Finansal Yatırım</b> | <b>Maliyet</b> | <b>Değer Değişimi</b> | <b>Gerçeğe Uygun Makul Değer</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|-------------------------|----------------|-----------------------|----------------------------------|-----------------------|
| Yatırım fonları         | 174.271.759    | 99.462.845            | 273.734.604                      | 273.734.604           |
| Kira sertifikaları      | 174.478.410    | -                     | 174.478.411                      | 174.478.410           |
|                         |                |                       |                                  | <b>448.213.014</b>    |

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

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

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

|                                                    | Arazi ve arsalar     | Binalar              | Toplam               |
|----------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>1 Ocak 2021</b>                                 | <b>257.283.500</b>   | <b>1.602.424.758</b> | <b>1.859.708.258</b> |
| Makul değer artışından kaynaklanan kazanç (Not 21) | 838.307.340          | 739.166.042          | 1.577.473.382        |
| Transfer (*)                                       | 103.647.000          | -                    | 103.647.000          |
| İlaveler                                           | 368.574.360          | -                    | 368.574.360          |
| <b>31 Aralık 2021</b>                              | <b>1.567.812.200</b> | <b>2.341.590.800</b> | <b>3.909.403.000</b> |

  

|                                                    | Arazi ve arsalar   | Binalar              | Toplam               |
|----------------------------------------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| <b>1 Ocak 2020</b>                                 | <b>538.027.000</b> | <b>1.212.432.000</b> | <b>1.750.459.000</b> |
| Makul değer artışından kaynaklanan kazanç (Not 21) | 34.878.500         | 322.301.914          | 357.180.414          |
| Transfer                                           | (315.622.000)      | 54.777.642           | (260.844.358)        |
| İlaveler                                           | -                  | 12.913.202           | 12.913.202           |
| <b>31 Aralık 2020</b>                              | <b>257.283.500</b> | <b>1.602.424.758</b> | <b>1.859.708.258</b> |

(\*) Daha önceden stoklar altında takip edilen Göktürk arsa bedeli, kullanım amacındaki değişiklik sonucu yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir (Not 8).

Grup'un 31 Aralık 2021 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.

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

|                                     | Kullanılan yöntem         | Seviye | 31 Aralık 2021       | 31 Aralık 2020       |
|-------------------------------------|---------------------------|--------|----------------------|----------------------|
| İkitelli Bina (34 Portall Plaza)    | Pazar Yaklaşımı           | 2      | 882.762.500          | 573.800.000          |
| Bodrum Arsa                         | Pazar Yaklaşımı           | 2      | 602.880.000          | -                    |
| Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)      | Gelir İndirgeme Yaklaşımı | 3      | 552.600.000          | 408.924.000          |
| Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza) | Pazar Yaklaşımı           | 2      | 405.078.300          | 281.225.000          |
| Bayrampaşa Bina                     | Pazar Yaklaşımı           | 3      | 385.610.000          | 255.466.758          |
| Balmumcu Arsa                       | Pazar Yaklaşımı           | 2      | 307.243.200          | 186.182.700          |
| Aydın Didim Arsa                    | Pazar Yaklaşımı           | 2      | 225.981.000          | -                    |
| Göktürk-201 Ada 1 Parsel            | Pazar Yaklaşımı           | 2      | 208.101.000          | -                    |
| Büyükyalı Ofis                      | Pazar Yaklaşımı           | 2      | 115.540.000          | 83.009.000           |
| Bağcılar Arsa                       | Pazar Yaklaşımı           | 2      | 110.913.000          | 71.100.800           |
| Antalya Demre Arsa                  | Pazar Yaklaşımı           | 2      | 91.900.000           | -                    |
| Göktürk-198 Ada 1 Parsel            | Pazar Yaklaşımı           | 2      | 20.794.000           | -                    |
|                                     |                           |        | <b>3.909.403.000</b> | <b>1.859.708.258</b> |

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

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Grup, 62.241.099 TL tutarındaki kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir (31 Aralık 2020: 48.847.186 TL). Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 17.943.659 TL'dir (31 Aralık 2020: 12.320.916 TL).

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

##### İkitelli Bina (34 Portall Plaza)

Taşınmazlar, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Organize Sanayi Sitesi'nde yer alan, 7 adet bağımsız bölümdür ve 588 ada 1 parselde 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/m<sup>2</sup> 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.

##### 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/m<sup>2</sup> aralığında; dükkanların ise 26.750 – 39.375 TL/m<sup>2</sup> birim satış bedellerine sahip olduğu belirtilmiştir.

Binanın nihai değeri hesaplanırken, emsal karşılaştırma yöntemine göre birim satış değeri (TL/m<sup>2</sup>) 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.

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

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

##### Balmumcu Arsa (Devamı)

Söz konusu taşınmazların lokasyon açısından oldukça iyi konumda olması, nitelikli proje yapılabilirliği açısından yüz ölçümü ve yapılaşma hakları göz önüne alındığında birim satış değeri 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 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 16.599 TL/m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 110.913.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metre-karelerdeki emsallerin m<sup>2</sup> fiyatları 14.318-21.149 TL aralığındadır.

##### Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)

Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3394 Ada 1 no'lu parselde yer alan Bulvar 216 projesindeki Bulvar 216 AVM içerisinde yer alan 38 adet dükkân, 3 adet asma katlı dükkân ve 2 adet özel otopark olmak üzere 43 adet bağımsız bölümdür. Bölüm için Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 27 Aralık 2021 tarihinde yapılan değerlendirme 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 Mahallesinde yer alan Metro Gross Market'tir. Bölümler için Atak Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 27 Aralık 2021 tarihinde değerlendirme 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 /m<sup>2</sup>, dükkanların ise 25.000 TL/m<sup>2</sup> birim satış değeri ile satışlarının gerçekleşebileceği tespit edilmiştir.

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

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

##### 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 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 1.745 TL/m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 602.880.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekairelerdeki emsallerin m<sup>2</sup> fiyatları 1.137-2.150 TL aralığındadır.

##### 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 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 1.380 TL/m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 225.981.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekairelerdeki emsallerin m<sup>2</sup> 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-Kemberburgaz Yassıören yolu üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmaz, Eyüp Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir. Değerlemeye konu parselin yüzölçümü 11.891,49 m<sup>2</sup>'dir. Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 17.500 TL/m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 208.101.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekairelerdeki emsallerin m<sup>2</sup> fiyatları 17.317-17.916 TL aralığındadır.

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

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

##### 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-Kemberburgaz Yassıören yolu üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmaz, Eyüp Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir. Değerlemeye konu parselin yüzölçümü 6,969,41 m<sup>2</sup> iken arsadaki Özak GYO payı 2.700,55 m<sup>2</sup>'dir. Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 7.700 TL/m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 20.794.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> birim pazar değerlerinin 1.717-2.900 TL/m<sup>2</sup> aralıklarında olduğu saptanmıştır.

#### 13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

|                                    | Yer altı<br>ve yer üstü<br>düzenleri | Binalar              | Tesis,<br>makine ve<br>cihazlar | Taşıtlar           | Demirbaşlar         | Yapılmakta<br>olan<br>yatırımlar | Toplam               |
|------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|---------------------------------|--------------------|---------------------|----------------------------------|----------------------|
| <b>Maliyet değeri</b>              |                                      |                      |                                 |                    |                     |                                  |                      |
| <b>1 Ocak 2021</b>                 | <b>204.964</b>                       | <b>1.379.482.978</b> | <b>10.573.455</b>               | <b>1.920.211</b>   | <b>41.232.969</b>   | <b>31.628.638</b>                | <b>1.465.043.215</b> |
| İlaveler                           | -                                    | -                    | -                               | 87.351             | 4.891.065           | 11.347.262                       | 16.325.678           |
| Maddi duran varlık<br>değer artışı | -                                    | 710.265.088          | -                               | -                  | -                   | -                                | 710.265.088          |
| Transfer (*)                       | -                                    | 10.311.581           | -                               | -                  | -                   | (10.311.581)                     | -                    |
| Çıkışlar                           | -                                    | -                    | (5.379)                         | (122.000)          | -                   | -                                | (127.379)            |
| <b>31 Aralık 2021</b>              | <b>204.964</b>                       | <b>2.100.059.647</b> | <b>10.568.076</b>               | <b>1.885.562</b>   | <b>46.124.034</b>   | <b>32.664.319</b>                | <b>2.191.506.602</b> |
| <b>Birikmiş amortismanlar</b>      |                                      |                      |                                 |                    |                     |                                  |                      |
| <b>1 Ocak 2021</b>                 | <b>(82.810)</b>                      | <b>(107.809.216)</b> | <b>(8.900.313)</b>              | <b>(1.131.149)</b> | <b>(32.988.732)</b> | <b>-</b>                         | <b>(150.912.220)</b> |
| Dönem gideri                       | (2.674)                              | (43.172.510)         | (452.846)                       | (199.683)          | (2.297.406)         | -                                | (46.125.119)         |
| Çıkışlar                           | -                                    | -                    | -                               | 122.000            | -                   | -                                | 122.000              |
| <b>31 Aralık 2021</b>              | <b>(85.484)</b>                      | <b>(150.981.726)</b> | <b>(9.353.159)</b>              | <b>(1.208.832)</b> | <b>(35.286.138)</b> | <b>-</b>                         | <b>(196.915.339)</b> |
| <b>31 Aralık 2021</b>              | <b>119.480</b>                       | <b>1.949.077.921</b> | <b>1.214.917</b>                | <b>676.730</b>     | <b>10.837.896</b>   | <b>32.664.319</b>                | <b>1.994.591.263</b> |

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

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 13. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

|                                    | Yer altı<br>ve yer üstü<br>düzenleri | Binalar              | Tesis,<br>makine ve<br>cihazlar | Taşıtlar           | Demirbaşlar         | Yapılmakta<br>olan<br>yatırımlar | Toplam               |
|------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|---------------------------------|--------------------|---------------------|----------------------------------|----------------------|
| <b>Maliyet değeri</b>              |                                      |                      |                                 |                    |                     |                                  |                      |
| <b>1 Ocak 2020</b>                 | <b>204.964</b>                       | <b>922.431.361</b>   | <b>9.952.219</b>                | <b>1.911.949</b>   | <b>33.050.755</b>   | <b>86.406.280</b>                | <b>1.053.957.528</b> |
| İlaveler                           | -                                    | 28.240.865           | 621.236                         | 8.262              | 8.182.214           | -                                | 37.052.577           |
| Maddi duran varlık<br>değer artışı | -                                    | 428.810.752          | -                               | -                  | -                   | -                                | 428.810.752          |
| Transfer (*)                       | -                                    | -                    | -                               | -                  | -                   | (54.777.642)                     | (54.777.642)         |
| <b>31 Aralık 2020</b>              | <b>204.964</b>                       | <b>1.379.482.978</b> | <b>10.573.455</b>               | <b>1.920.211</b>   | <b>41.232.969</b>   | <b>31.628.638</b>                | <b>1.465.043.215</b> |
| <b>Birikmiş amortismanlar</b>      |                                      |                      |                                 |                    |                     |                                  |                      |
| <b>1 Ocak 2020</b>                 | <b>(72.115)</b>                      | <b>(81.842.213)</b>  | <b>(8.054.328)</b>              | <b>(886.594)</b>   | <b>(29.823.787)</b> | <b>-</b>                         | <b>(120.679.037)</b> |
| Dönem gideri                       | (10.695)                             | (25.967.003)         | (845.985)                       | (244.555)          | (3.164.945)         | -                                | (30.233.183)         |
| <b>31 Aralık 2020</b>              | <b>(82.810)</b>                      | <b>(107.809.216)</b> | <b>(8.900.313)</b>              | <b>(1.131.149)</b> | <b>(32.988.732)</b> | <b>-</b>                         | <b>(150.912.220)</b> |
| <b>31 Aralık 2020</b>              | <b>122.154</b>                       | <b>1.271.673.762</b> | <b>1.673.142</b>                | <b>789.062</b>     | <b>8.244.237</b>    | <b>31.628.638</b>                | <b>1.314.130.995</b> |

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

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

#### Serik Ela Otel

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

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

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 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 Aralık 2021    | 31 Aralık 2020    |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Özak GYO'nun sahiplik oranı                                         | 60%               | %60               |
| Proje ortaklığının gerçeğe uygun değerinin<br>Özak GYO'ya ait kısmı | 18.660.000        | 18.660.000        |
| Ödenecek nakit                                                      | 37.093.792        | 37.093.792        |
| <b>Satın alma muhasebesi neticesinde ortaya çıkan şerefiye</b>      | <b>18.433.792</b> | <b>18.433.792</b> |
| Transfer (*)                                                        | (13.043.365)      | (8.357.222)       |
| <b>Net şerefiye tutarı</b>                                          | <b>5.390.427</b>  | <b>10.076.570</b> |

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

#### 15. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

|                                                                                                                                      | 31 Aralık 2021    | 31 Aralık 2020    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı                                                                  | 86.595.495        | 94.150.666        |
| B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı                                 | -                 | -                 |
| C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3.kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | -                 | -                 |
| D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı                                                                                             | -                 | -                 |
| i. Ana ortak rehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı                                                                            | -                 | -                 |
| ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı                           | -                 | -                 |
| iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3.kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı                                             | -                 | -                 |
| <b>Toplam</b>                                                                                                                        | <b>86.595.495</b> | <b>94.150.666</b> |

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

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 15. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

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

|                 | 31 Aralık 2021             |                      |              | 31 Aralık 2020             |                      |              |
|-----------------|----------------------------|----------------------|--------------|----------------------------|----------------------|--------------|
|                 | Döviz tutarı<br>ABD Doları | Döviz tutarı<br>Avro | Toplam<br>TL | Döviz tutarı<br>ABD Doları | Döviz tutarı<br>Avro | Toplam<br>TL |
| Teminat mektubu | -                          | -                    | 86.595.495   | -                          | 1.821.037            | 94.150.666   |
|                 | -                          | -                    | 86.595.495   | -                          | 1.821.037            | 94.150.666   |

- 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 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 3.368.320 TL'dir ve 3.249.783 TL tutarındaki kısmına karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2020: 3.325.624 TL'dir ve 878.759 TL tutarındaki kısmına karşılık ayrılmıştır). Grup yönetimi, karşılık ayrılanlar dışındaki davaların lehte sonuçlanacağını tahmin etmektedir.

|                                 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2021 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2020 |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Açılış bakiyesi</b>          | <b>878.759</b>             | <b>3.325.624</b>           |
| Dönem içi ilaveler              | 2.371.024                  | -                          |
| Dönem gideri / (iptalleri), net | -                          | (2.446.865)                |
| <b>Kapanış bakiyesi</b>         | <b>3.249.783</b>           | <b>878.759</b>             |

#### 16. ÖZKAYNAKLAR

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

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

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.

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

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 16. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

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

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

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

#### *Kayıtlı sermaye tavanı*

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

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

#### *Ödenmiş sermaye*

Şirket'in 31 Aralık 2021 yılındaki sermayesi 364 milyon adet hisseden oluşmaktadır (2020: 364 milyon adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (2020: hisse başına 1 TL).

Şirket, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde 300.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuştur. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay gruplarından A grubu nama yazılı paylar (2.318.471 TL) lider sermayedar Ahmet Akbalık'a aittir. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi (tamamı 6 kişiden oluşmaktadır) A grubu pay sahiplerinin çoğunlukla göstereceği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir. Çıkarılmış sermayenin B grubu payların tamamını oluşturan 361.681.529 TL tutarındaki kısmı ise hamiline yazılıdır. Yönetim kurulu üyelerinin 2 adedi de sermaye piyasası mevzuatının ön gördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir.

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

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2021 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 alımının yapılmasına ve bu amaçla 5.500.000 TL tutarına kadar kaynak ayrılmasına karar vermiştir. Bu kapsamda 11-12 Mart 2019 tarihlerinde 2,20-2,32 TL fiyat aralığından, sermayenin %0,6'sına denk gelen toplam 1.500.726 adet payın geri alımı yapılmış olup, işlemlerin toplam tutarı 3.364.272,20 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket 2018 yılı dönem karından, çıkarılmış sermayesinin %45,6'sına denk gelen 114.000.000 TL'nin sermayeye ilave edilmesine, ilave edilen tutar kadar bedelsiz hisse senedinin ortaklara dağıtılmasına karar vermiştir. Bedelsiz sermaye artırımını kapsamında 17 Temmuz 2019 tarihinde geri alınan payların nominal tutarı %45,6 oranında artarak 2.185.057'ye yükselmiştir. Geri alınan paylardan henüz satılan olmamıştır.

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

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 16. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

*Birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler*

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

|                                           | 31 Aralık 2021       | 31 Aralık 2020       |
|-------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları | 1.963.258.354        | 1.252.993.266        |
| Aktüeryal kayıp fonu                      | (5.932.015)          | (3.313.124)          |
|                                           | <b>1.957.326.339</b> | <b>1.249.680.142</b> |

#### 17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

##### a. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

|                                   | 31 Aralık 2021   | 31 Aralık 2020   |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Personele ödenecek ücretler       | 2.553.311        | 1.229.088        |
| Ödenecek sosyal güvenlik primleri | 1.480.058        | 865.006          |
|                                   | <b>4.033.369</b> | <b>2.094.094</b> |

##### b. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

|                              | 31 Aralık 2021   | 31 Aralık 2020   |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Kullanılmayan izin karşılığı | 1.424.663        | 1.300.911        |
|                              | <b>1.424.663</b> | <b>1.300.911</b> |

##### c. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

|                           | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020   |
|---------------------------|----------------|------------------|
| Kıdem tazminatı karşılığı | 342.112        | 3.737.311        |
|                           | <b>342.112</b> | <b>3.737.311</b> |

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 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 10.848,59 TL (2020: 7.638,96 TL) tavanına tabidir.

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

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2021 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 (Devamı)

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 Aralık 2021 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 2020: % 3,74). Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 31 Aralık 2021 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 dağıtılabılır net dönem karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin sene içerisindeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile yapılmıştır.

|                                                      | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2021 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2020 |
|------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı | 364.000.000                | 364.000.000                |
| Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı         | 2.523.894.700              | 617.541.014                |
| <b>Pay başına kazanç</b>                             | <b>6,934</b>               | <b>1,697</b>               |

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

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 19. HASILAT

##### a) Satışlar

|                                      | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2021 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2020 |
|--------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Konut ve ofis satışları (*)          | 1.232.973.929              | 1.046.598.898              |
| Otelcilik geliri                     | 156.089.828                | 90.482.362                 |
| Kira geliri                          | 62.241.099                 | 48.847.186                 |
| Satış iskontoları (-)                | (4.842.439)                | (7.623.569)                |
| Büyükyaılı Fişekhane tesis gelirleri | 14.660.293                 | -                          |
| Diğer gelirler                       | 11.550.003                 | 7.710.950                  |
|                                      | <b>1.472.672.713</b>       | <b>1.186.015.827</b>       |

##### b) Satışların maliyeti

|                                      | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2021 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2020 |
|--------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Satılan stok maliyeti                | 625.706.711                | 708.233.109                |
| Amortisman ve itfa payları giderleri | 45.350.686                 | 31.571.311                 |
| Personel giderleri                   | 43.763.772                 | 17.450.999                 |
| Yiyecek içecek giderleri             | 23.417.738                 | 11.086.332                 |
| Büyükyaılı tesis maliyetleri         | 7.563.969                  | -                          |
| Vergi ve harç giderleri              | 5.644.937                  | 5.258.571                  |
| Enerji giderleri                     | 6.826.135                  | 4.891.162                  |
| Bakım onarım giderleri               | 5.370.436                  | 3.965.630                  |
| İşletme malzemesi giderleri          | 4.568.088                  | 3.557.119                  |
| Danışmanlık gideri                   | 4.079.082                  | 1.421.406                  |
| Sigorta giderleri                    | 1.409.696                  | 1.010.501                  |
| Diğer                                | 4.954.484                  | 3.865.077                  |
|                                      | <b>778.655.734</b>         | <b>792.311.217</b>         |

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

|                                           | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2021 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2020 |
|-------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-) | 40.121.198                 | 24.677.524                 |
| Genel yönetim giderleri (-)               | 32.005.685                 | 14.820.880                 |
|                                           | <b>72.126.883</b>          | <b>39.498.404</b>          |

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

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri

| Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2021 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2020 |
|---------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Reklam giderleri                      | 25.034.490                 | 16.678.968                 |
| Personel giderleri                    | 4.647.677                  | 2.881.914                  |
| Stok daire aidat gideri               | 4.457.815                  | -                          |
| Vergi ve harçlar                      | 458.665                    | 572.109                    |
| Danışmanlık giderleri                 | 386.543                    | 1.576.278                  |
| Amortisman giderleri                  | 260.474                    | 335.816                    |
| Seyahat giderleri                     | 260.192                    | 107.253                    |
| Ofis giderleri                        | 61.957                     | 83.169                     |
| Haberleşme giderleri                  | 5.648                      | 122.109                    |
| Diğer                                 | 4.547.737                  | 2.319.908                  |
|                                       | <b>40.121.198</b>          | <b>24.677.524</b>          |

##### Genel yönetim giderleri

|                                      | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2021 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2020 |
|--------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Vergi ve harçlar (*)                 | 12.013.134                 | 1.858.885                  |
| Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler | 8.427.035                  | 4.154.531                  |
| Personel giderleri                   | 7.480.383                  | 5.148.446                  |
| Ofis giderleri                       | 750.843                    | 1.081.482                  |
| Ulaşım giderleri                     | 555.576                    | 415.321                    |
| Amortisman giderleri                 | 391.959                    | 330.960                    |
| Hukuk ve müşavirlik giderleri        | -                          | 134.505                    |
| Diğer                                | 2.386.755                  | 1.696.750                  |
|                                      | <b>32.005.685</b>          | <b>14.820.880</b>          |

(\*) Dönem içinde alımı gerçekleşen arsalar için ödenen tapu harcından oluşmaktadır.

##### Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler

Grup'un, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

| Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2021 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2020 |
|------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti | 280.000                    | 240.000                    |
|                                                | <b>280.000</b>             | <b>240.000</b>             |

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

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir

|                                                                   | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2021 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2020 |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artışları (Not 12) | 1.577.473.382              | 357.180.414                |
| Kambiyo karları (*)                                               | 446.182.134                | 206.738.949                |
| Konusu kalmayan karşılıklar                                       | 1.656.313                  | 3.325.624                  |
| Diğer                                                             | 4.157.523                  | 7.563.969                  |
|                                                                   | <b>2.029.469.352</b>       | <b>574.808.956</b>         |

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

|                         | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2021 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2020 |
|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Kambiyo zararları (*)   | 233.077.575                | 201.347.289                |
| Karşılık giderleri      | 2.371.024                  | 3.305.732                  |
| Reeskont faiz giderleri | 1.840.170                  | 9.230.715                  |
| Diğer                   | 3.463.536                  | 1.634.773                  |
|                         | <b>240.752.305</b>         | <b>215.518.509</b>         |

(\*) Ticari faaliyetlerden kaynaklanan kur farklarından oluşmaktadır.

#### 22. FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

##### Finansman gelirleri

|                                                                             | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2021 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2020 |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) (Not 11) | 167.507.994                | -                          |
| Faiz gelirleri                                                              | 27.190.292                 | 13.018.947                 |
| Kur farkı gelirleri                                                         | 3.170.751                  | 25.576.243                 |
|                                                                             | <b>197.869.037</b>         | <b>38.595.190</b>          |

##### Finansman giderleri

|                                                                             |                   |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Faiz giderleri                                                              | 59.892.287        | 65.763.152         |
| Kur farkı gideri                                                            | 24.836.204        | 53.615.732         |
| Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) (Not 11) | -                 | 11.320.853         |
|                                                                             | <b>84.728.491</b> | <b>130.699.737</b> |

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

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

| Cari vergi yükümlülüğü/(varlığı), net | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2021 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2020 |
|---------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Cari kurumlar vergisi karşılığı       | -                          | 312.724                    |
| Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar    | (3.434.695)                | (2.820.479)                |
|                                       | <b>(3.434.695)</b>         | <b>(2.507.755)</b>         |

Ertelenmiş vergi gideri aşağıdakilerden oluşmaktadır;

|                                                                 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2021 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2020 |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gideri     | (895.597)                  | (4.222.489)                |
| <b>Ara toplam: Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen</b> | <b>(895.597)</b>           | <b>(4.222.489)</b>         |

Diğer kapsamlı gelir tablosunda

|                                                          |         |         |
|----------------------------------------------------------|---------|---------|
| muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gideri;              |         |         |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kayıp | 654.723 | 218.483 |

|                                                    |                  |                    |
|----------------------------------------------------|------------------|--------------------|
| <b>Toplam kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen</b> | <b>(240.874)</b> | <b>(4.004.006)</b> |
|----------------------------------------------------|------------------|--------------------|

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 sınırlara kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

#### Kurumlar Vergisi

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

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

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

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

##### Kurumlar Vergisi (Devamı)

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmiştir. 2021 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %25’dir (2020: %22). Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

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

##### Ertelenmiş Vergi

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

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 Aralık 2021   | 31 Aralık 2020     |
|-----------------------------------------|------------------|--------------------|
| Varlıkların itfa farkları               | 688.409          | (828.768)          |
| Dönem karı vergi yükümlülüğü            | 11.689           | -                  |
| Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar  | (11.689)         | -                  |
| Kıdem tazminatı karşılıkları            | (42.916)         | (644.892)          |
| Şüpheli ticari alacak karşılıkları      | (165.035)        | (145.455)          |
| Kullanılmamış izin karşılıkları         | (203.922)        | (216.695)          |
| Dava karşılıkları                       | (272.558)        | (47.448)           |
| Kısa vadeli borçlanmalar                | (565.517)        | -                  |
| Diğer                                   | (14.410)         | (102.960)          |
| <b>Ertelenmiş vergi varlıkları, net</b> | <b>(575.949)</b> | <b>(1.986.218)</b> |

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 ARALIK 2021 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 -<br>31 Aralık 2021 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2020 |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Vergi öncesi kar                                                           | 2.523.747.689              | 621.392.106                |
| Gelir vergisi oranı %22                                                    | (630.936.922)              | (136.706.263)              |
| Vergi etkisi:                                                              |                            |                            |
| Vergiye tabi olmayan gelirler (*)                                          | 636.165.839                | 137.346.716                |
| Üzerinden ertelenmiş vergi varlığı hesaplanmayan<br>geçmiş dönem zararları | (4.283.952)                | 4.244.430                  |
| Kanunen kabul edilmeyen giderler                                           | (49.368)                   | (662.394)                  |
| <b>Gelir tablosundaki vergi karşılığı gideri</b>                           | <b>895.597</b>             | <b>4.222.489</b>           |

(\*) 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 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

| İlişkili taraflarla olan bakiyeler                   | 31 Aralık 2021     |                 |                        |                    |                                 |                    |                            |
|------------------------------------------------------|--------------------|-----------------|------------------------|--------------------|---------------------------------|--------------------|----------------------------|
|                                                      | Alacaklar          |                 |                        | Borçlar            |                                 |                    |                            |
|                                                      | Kısa vadeli Ticari | Diğer Alacaklar | Peşin Ödenmiş Giderler | Kısa vadeli Ticari | Kısa vadeli Ticari olmayan (**) | Uzun vadeli Ticari | Uzun vadeli Ticari olmayan |
| Ortaklara Borçlar (*)                                | -                  | -               | -                      | -                  | 255.353.601                     | -                  | -                          |
| <b>Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler</b> |                    |                 |                        |                    |                                 |                    |                            |
| İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.             | 2.091.400          | -               | 14.505.310             | -                  | -                               | -                  | -                          |
| Özak Kültür Sanat Eğitim Vakfı                       | 3.850.048          | -               | -                      | -                  | -                               | -                  | -                          |
| Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.                  | 1.675.600          | -               | -                      | -                  | -                               | -                  | -                          |
| 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 Konf.San.Ve Tic.A.Ş.                    | 6.261              | -               | -                      | -                  | -                               | -                  | -                          |
| 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                | -               | -                      | -                  | -                               | -                  | -                          |
| Diğer                                                | -                  | -               | -                      | -                  | -                               | -                  | -                          |
|                                                      | <b>9.329.064</b>   | -               | <b>14.505.310</b>      | -                  | <b>255.353.601</b>              | -                  | -                          |

(\*) 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 2020     |                  |                   |                    |                                |                    |                            |
|------------------------------------------------------|--------------------|------------------|-------------------|--------------------|--------------------------------|--------------------|----------------------------|
|                                                      | Alacaklar          |                  |                   | Borçlar            |                                |                    |                            |
|                                                      | Kısa vadeli Ticari | Diğer Alacaklar  | Kısa vadeli Diğer | Kısa vadeli Ticari | Kısa vadeli Ticari olmayan(**) | Uzun vadeli Ticari | Uzun vadeli Ticari olmayan |
| Ortaklara Borçlar (*)                                | -                  | -                | -                 | -                  | 243.706.693                    | -                  | -                          |
| <b>Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler</b> |                    |                  |                   |                    |                                |                    |                            |
| İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.             | -                  | 2.202.310        | -                 | -                  | -                              | -                  | -                          |
| Diğer                                                | -                  | 184.487          | -                 | -                  | -                              | -                  | -                          |
|                                                      | -                  | <b>2.386.797</b> | -                 | -                  | <b>243.706.693</b>             | -                  | -                          |

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

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

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

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

|                                               | 1 Ocak - 31 Aralık 2021 |                  |                |                |             |                       |                     |            |
|-----------------------------------------------|-------------------------|------------------|----------------|----------------|-------------|-----------------------|---------------------|------------|
| İlişkili taraflarla olan işlemler             | 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.      | 80.060.565              | -                | -              | -              | 564.100     | -                     | -                   | -          |
| Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.           | 4.685.074               | -                | -              | -              | 2.045.227   | -                     | -                   | -          |
| Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.                   | 164.898                 | -                | -              | -              | 71.987.225  | -                     | -                   | -          |
| Özak Teks. Konf. San. ve Tic. A.Ş.            | -                       | -                | -              | -              | 12.426.421  | -                     | -                   | -          |
| Özak Global Holding A.Ş.                      | -                       | -                | -              | -              | 1.552.205   | -                     | -                   | -          |
| Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.           | -                       | -                | -              | -              | 19.398      | -                     | -                   | -          |
| Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı             | -                       | 11.390.623       | -              | -              | 12.398      | -                     | -                   | -          |
| Elif Emlak Yatırımları San. ve Tic. A.Ş.      | -                       | -                | -              | -              | 12.398      | -                     | -                   | -          |
| Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş.                  | -                       | -                | -              | -              | 12.398      | -                     | -                   | -          |
| ZYL Gayrimenkul Yatırımları San. ve Tic. A.Ş. | -                       | -                | -              | -              | 12.398      | -                     | -                   | -          |
| Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. A.Ş.       | -                       | -                | -              | -              | 12.398      | -                     | -                   | -          |
| Yeditepe Emlak Yatırımları A.Ş.               | -                       | -                | -              | -              | 12.398      | -                     | -                   | -          |
| Özak Enerji San. ve Tic. A.Ş.                 | -                       | -                | -              | -              | 12.398      | -                     | -                   | -          |
| Büyükyalı İstanbul Toplu Yapı Site Yönetimi   | -                       | -                | -              | -              | 12.398      | -                     | -                   | -          |
| Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.             | -                       | -                | -              | -              | 12.398      | -                     | -                   | -          |
| Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. A.Ş.       | -                       | -                | -              | -              | 12.398      | -                     | -                   | -          |
| Kübrateks Tekstil San. ve Tic. A.Ş.           | -                       | -                | -              | -              | 11.412      | -                     | -                   | -          |
| Diğer                                         | -                       | -                | -              | -              | -           | -                     | -                   | -          |
|                                               | 84.745.639              | 11.390.623       | -              | -              | 88.729.968  | -                     | -                   | -          |

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

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

| İlişkili taraflarla olan işlemler             | 1 Ocak - 31 Aralık 2020 |                  |                |                  |                   |                       |                     |            |
|-----------------------------------------------|-------------------------|------------------|----------------|------------------|-------------------|-----------------------|---------------------|------------|
|                                               | Hizmet alımları         | Hizmet satışları | Faiz gelirleri | Faiz giderleri   | Kira geliri       | Sabit kıymet alımları | Sabit kıymet satımı | Diğer Alım |
| Ortaklara borçlar                             | -                       | -                | -              | -                | -                 | -                     | -                   | -          |
| Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler |                         |                  |                |                  |                   |                       |                     |            |
| Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.      | 33.380.311              | 183.205          | -              | -                | 433.550           | -                     | -                   | -          |
| Özak Global Holding A.Ş.                      | 9.854.792               | -                | -              | 1.343.402        | 1.191.190         | -                     | -                   | -          |
| Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.           | 4.024.356               | -                | -              | -                | 570.236           | -                     | -                   | -          |
| Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. A.Ş.       | 1.754.007               | -                | -              | -                | 14.090            | -                     | -                   | -          |
| Özak Teks. Konf. San. ve Tic. A.Ş.            | 8.387                   | -                | -              | 7.961.154        | 10.706.857        | -                     | -                   | -          |
| Diğer                                         | -                       | -                | -              | -                | 98.421            | -                     | -                   | -          |
|                                               | <b>49.021.853</b>       | <b>183.205</b>   | -              | <b>9.304.556</b> | <b>13.014.344</b> | -                     | -                   | -          |

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

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

##### Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir;

|                                        | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2021 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2020 |
|----------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar | 1.397.997                  | 712.803                    |
|                                        | <b>1.397.997</b>           | <b>712.803</b>             |

#### 25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

##### a) Sermaye Risk Yönetimi

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

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

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

##### b) Finansal Risk Faktörleri

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

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

##### b.1) Kredi riski yönetimi

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Grup'a finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Grup, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Grup'un maruz kaldığı kredi riskleri ve müşterilerin kredi dereceleri devamlı olarak izlenmektedir. Kredi riski, müşteriler için belirlenen ve risk yönetimi kurulu tarafından her yıl incelenen ve onaylanan sınırlar aracılığıyla kontrol edilmektedir.

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

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

| 31 Aralık 2021                                                                                 | Alacaklar        |             |                 |             | Bankalardaki<br>mevduat |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-------------|-------------------------|
|                                                                                                | Ticari alacaklar |             | Diğer alacaklar |             |                         |
|                                                                                                | İlişkili taraf   | Diğer taraf | İlişkili taraf  | Diğer taraf |                         |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz<br>kalınan azami kredi riski (*)                             | 9.329.064        | 44.133.845  | -               | 9.335.722   | 831.279.429             |
| -Azami riskin teminat, vs ile<br>güvence alınmış kısmı                                         | -                | -           | -               | -           | -                       |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne<br>uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | 9.329.064        | 44.133.845  | -               | 9.335.722   | 831.279.429             |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne<br>uğramamış varlıkların net defter değeri            | -                | -           | -               | -           | -                       |
| - teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                 | -                | -           | -               | -           | -                       |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların<br>net defter değerleri                               | -                | -           | -               | -           | -                       |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)                                                           | -                | 4.992.789   | -               | -           | -                       |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                          | -                | (4.992.789) | -               | -           | -                       |

(\*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

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

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

| 31 Aralık 2020                                                                                 | Alacaklar        |             |                 |             | Bankalardaki<br>mevduat |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-------------|-------------------------|
|                                                                                                | Ticari alacaklar |             | Diğer alacaklar |             |                         |
|                                                                                                | İlişkili taraf   | Diğer taraf | İlişkili taraf  | Diğer taraf |                         |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz<br>kalınan azami kredi riski (*)                             | -                | 39.692.403  | 2.386.797       | 18.887.766  | 555.156.622             |
| -Azami riskin teminat, vs ile<br>güvence alınmış kısmı                                         | -                | -           | -               | -           | -                       |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne<br>uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | -                | 39.692.403  | 2.386.797       | 18.887.766  | 555.156.622             |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne<br>uğramamış varlıkların net defter değeri            | -                | -           | -               | -           | -                       |
| - teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                 | -                | -           | -               | -           | -                       |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların<br>net defter değerleri                               | -                | -           | -               | -           | -                       |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)                                                           | -                | 4.699.766   | -               | -           | -                       |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                          | -                | (4.699.766) | -               | -           | -                       |

(\*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

## 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.2) Likidite risk yönetimi

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk, Yönetim Kurulu'na aittir. Yönetim kurulu, Grup yönetiminin kısa, orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için, uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Grup, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin Devamını sağlamak suretiyle yönetir.

Aşağıdaki tablo, Grup'un türev niteliğinde olmayan ve olan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödenmesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

##### Likidite riski tablosu:

#### 31 Aralık 2021

| Sözleşme uyarınca vadeler   | Defter değeri        | Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III) | 3 aydan kısa (I)   | 3-12 ay arası (II) | 1-5 yıl arası (III)  |
|-----------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
| Banka kredileri             | 597.777.465          | 739.637.269                                         | 129.479.084        | 157.273.492        | 452.884.693          |
| Ticari borçlar              | 736.288.758          | 736.288.758                                         | 32.448.871         | 48.673.307         | 655.166.580          |
| Diğer borçlar               | 294.228.642          | 294.228.642                                         | 116.644.748        | 174.967.121        | 2.616.773            |
| <b>Toplam yükümlülükler</b> | <b>1.628.294.865</b> | <b>1.770.154.669</b>                                | <b>278.572.703</b> | <b>380.913.920</b> | <b>1.110.668.046</b> |

#### 31 Aralık 2020

| Sözleşme uyarınca vadeler        | Defter değeri        | Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III) | 3 aydan kısa (I)   | 3-12 ay arası (II) | 1-5 yıl arası (III)  |
|----------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
| Banka kredileri                  | 591.645.140          | 680.318.118                                         | 80.375.240         | 147.648.734        | 452.294.144          |
| Finansal kiralama yükümlülükleri | 10.316               | 10.316                                              | 10.316             | -                  | -                    |
| Ticari borçlar                   | 1.032.486.210        | 1.032.486.210                                       | 71.424.497         | -                  | 961.061.713          |
| Diğer borçlar                    | 282.332.179          | 282.332.179                                         | 37.811.880         | 243.706.693        | 813.606              |
| <b>Toplam yükümlülükler</b>      | <b>1.906.473.845</b> | <b>1.995.146.823</b>                                | <b>189.621.933</b> | <b>391.355.427</b> | <b>1.414.169.463</b> |

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

|                                                             | 31 Aralık 2020                            |                     |                   |                    |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|
|                                                             | TL karşılığı<br>(Fonksiyonel para birimi) | İngiliz<br>Sterlini | ABD Doları        | Avro               |
| 1-Parasal Finansal Varlıklar                                | 579.384.455                               | 309.687             | 29.825.869        | 39.673.439         |
| <b>2-Toplam varlıklar</b>                                   | <b>579.384.455</b>                        | <b>309.687</b>      | <b>29.825.869</b> | <b>39.673.439</b>  |
| 3-Finansal yükümlülükler                                    | (45.605.313)                              | -                   | -                 | (5.062.813)        |
| <b>4-Kısa vadeli yükümlülükler</b>                          | <b>(45.605.313)</b>                       | <b>-</b>            | <b>-</b>          | <b>(5.062.813)</b> |
| 5-Finansal yükümlülükler                                    | (22.099.459)                              | -                   | -                 | (2.453.342)        |
| <b>6-Uzun vadeli yükümlülükler</b>                          | <b>(22.099.459)</b>                       | <b>-</b>            | <b>-</b>          | <b>(2.453.342)</b> |
| <b>7-Toplam yükümlülükler</b>                               | <b>(67.704.772)</b>                       | <b>-</b>            | <b>-</b>          | <b>(7.516.155)</b> |
| <b>8-Net yabancı para varlık /<br/>yükümlülük pozisyonu</b> | <b>511.679.683</b>                        | <b>309.687</b>      | <b>29.825.869</b> | <b>32.157.284</b>  |

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

|                                                             | 31 Aralık 2021                     |                                     |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
|                                                             | Yabancı paranın<br>değer kazanması | Yabancı paranın<br>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 (-)                   | -                                  | -                                   |
| <b>3- ABD Doları net etki (1+2)</b>                         | <b>65.986.068</b>                  | <b>(65.986.068)</b>                 |
| Avro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi halinde             |                                    |                                     |
| 4- Avro net varlık / yükümlülüğü                            | 90.552.308                         | (90.552.308)                        |
| 5- Avro riskinden korunan kısım (-)                         | -                                  | -                                   |
| <b>6- Avro net etki (4+5)</b>                               | <b>90.552.308</b>                  | <b>(90.552.308)</b>                 |
| 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 (-)             | -                                  | -                                   |
| <b>9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)</b>             | <b>30.114.607</b>                  | <b>(30.114.607)</b>                 |
| <b>Toplam (3+6+9)</b>                                       | <b>169.783.959</b>                 | <b>(169.783.959)</b>                |

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

b.3.2) Faiz oranı risk yönetimi

#### **Faiz oranı duyarlılığı**

Grup'un faiz oranına duyarlı finansal araçlarının dağılımı aşağıdaki gibidir:

|                             | 31 Aralık 2021     | 31 Aralık 2020     |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Sabit faizli araçlar</b> |                    |                    |
| Finansal yükümlülükler      | 597.777.465        | 591.655.456        |
|                             | <b>597.777.465</b> | <b>591.655.456</b> |

Grup'un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal yükümlülükleri sabit faizli araçlar olması sebebi ile faiz değişim etkisi riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2020 : 591.655.456).

## 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)

##### Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları

Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

##### Finansal araçlar

Grup'un, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hâlihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Grup'un cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

##### Finansal varlıklar

Kısa vadeli likit varlıklar olmaları nedeniyle nakit ve nakit benzerlerinin kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Ticari alacaklarında kısa vadeli olmalarından dolayı kayıtlı değerlerinin, gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen yabancı para cinsinden olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

##### Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir.

Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Grup'un değişken faizli banka kredileri yakın tarihte yeniden fiyatlandığı için gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Grup'un sahip olduğu banka kredilerinin gerçeğe uygun değerinin kayıtlı değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

##### Finansal olmayan varlıklar

Konsolide finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve maddi duran varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları esas alınmaktadır

## 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)

##### Finansal olmayan varlıklar (Devamı)

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değeri indirgenmiş nakit akım yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

| 31 Aralık 2021 | Duyarlılık analizi | Artarsa<br>Gerçeğe uygun değer<br>üzerindeki kar/(zarar)<br>etkisi (TL) | Azalırsa<br>Gerçeğe uygun değer<br>üzerindeki kar/(zarar)<br>etkisi (TL) |
|----------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
|----------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|

##### **Bulvar 216 AVM Ataşehir**

|               |      |           |             |
|---------------|------|-----------|-------------|
| İskonto oranı | %0,5 | 9.614.361 | (9.614.361) |
|---------------|------|-----------|-------------|

| 31 Aralık 2020 | Duyarlılık analizi | Artarsa<br>Gerçeğe uygun değer<br>üzerindeki kar/(zarar)<br>etkisi (TL) | Azalırsa<br>Gerçeğe uygun değer<br>üzerindeki kar/(zarar)<br>etkisi (TL) |
|----------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
|----------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|

##### **Bulvar 216 AVM Ataşehir**

|               |    |              |            |
|---------------|----|--------------|------------|
| İskonto oranı | %1 | (14.038.981) | 14.664.674 |
|---------------|----|--------------|------------|

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değeri emsal karşılaştırma yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir;

| 31 Aralık 2021     | Emsal kira/m2<br>arsa bedeli | Duyarlılık analizi | Artarsa<br>Gerçeğe uygun değer<br>üzerindeki kar/(zarar)<br>etkisi (TL) | Azalırsa<br>Gerçeğe uygun değer<br>üzerindeki kar/(zarar)<br>etkisi (TL) |
|--------------------|------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| İkitelli Bina      | 10.000                       | %10                | 88.276.250                                                              | (88.276.250)                                                             |
| Bodrum Akıyalar    | 1.745                        | %10                | 60.288.000                                                              | (60.288.000)                                                             |
| Güneşli Bina       | 23.381                       | %10                | 40.507.830                                                              | (40.507.830)                                                             |
| Bayrampaşa Bina    | 16.150                       | %10                | 38.561.000                                                              | (38.561.000)                                                             |
| Balmumcu Arsa      | 36.800                       | %10                | 30.724.320                                                              | (30.724.320)                                                             |
| Aydın Didim Arsa   | 1.380                        | %10                | 22.598.100                                                              | (22.598.100)                                                             |
| Göktürk 201        | 11.891                       | %10                | 20.810.100                                                              | (20.810.100)                                                             |
| Büyükyalı Ofis     | 25.750                       | %10                | 11.554.000                                                              | (11.554.000)                                                             |
| Bağcılar Arsa      | 16.599                       | %10                | 11.091.300                                                              | (11.091.300)                                                             |
| Antalya Demre Arsa | 1.300                        | %10                | 9.190.000                                                               | (9.190.000)                                                              |
| Göktürk -198       | 11.891                       | %10                | 2.079.400                                                               | (2.079.400)                                                              |

| 31 Aralık 2020 | Emsal kira/m2<br>arsa bedeli | Duyarlılık analizi | Artarsa<br>Gerçeğe uygun değer<br>üzerindeki kar/(zarar)<br>etkisi (TL) | Azalırsa<br>Gerçeğe uygun değer<br>üzerindeki kar/(zarar)<br>etkisi (TL) |
|----------------|------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
|----------------|------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|

|                 |        |     |            |              |
|-----------------|--------|-----|------------|--------------|
| İkitelli Bina   | 6.500  | %10 | 57.380.000 | (57.380.000) |
| Güneşli Bina    | 16.230 | %10 | 28.122.500 | (28.122.500) |
| Bayrampaşa Bina | 13.250 | %10 | 25.546.676 | (25.546.676) |
| Balmumcu Arsa   | 22.300 | %10 | 18.618.270 | (18.618.270) |
| Büyükyalı Ofis  | 18.500 | %10 | 8.300.900  | (8.300.900)  |
| Bağcılar Arsa   | 11.000 | %10 | 7.110.080  | (7.110.080)  |

## 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)

##### Finansal olmayan varlıklar (Devamı)

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değeri indirgenmiş nakit akım yöntemiyle hesaplanan maddi duran varlıkların duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir;

| 31 Aralık 2021          | İskonto oranı | Duyarlılık analizi | Artarsa                                                | Azalırsa                                               |
|-------------------------|---------------|--------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
|                         |               |                    | Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL) | Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL) |
| Ela Quality Resort Otel | %18,00        | %1                 | 99.682.763                                             | 99.682.763                                             |
| 31 Aralık 2020          | İskonto oranı | Duyarlılık analizi | Artarsa                                                | Azalırsa                                               |
|                         |               |                    | Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL) | Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL) |
| Ela Quality Resort Otel | %17,00        | %1                 | (68.196.188)                                           | 75.180.754                                             |

#### Sermaye yönetimi

Grup, sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Grup'un amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltarak ve piyasa ortalamalarında net yükümlülük/özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Sermayeyi yönetirken Grup'un hedefleri ortaklarına getiri diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Grup'un faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Grup ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/ yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

|                                     | 31 Aralık 2021       | 31 Aralık 2020       |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Toplam yükümlülükler                | 2.337.935.691        | 2.380.890.950        |
| Hazır değerler                      | (1.280.568.027)      | (726.383.034)        |
| Net yükümlülük                      | 1.057.367.664        | 1.654.507.916        |
| Özkaynaklar                         | 6.725.090.268        | 3.494.467.270        |
| <b>Toplam kaynak</b>                | <b>7.782.457.932</b> | <b>5.148.975.186</b> |
| <b>Net yükümlülük/ kaynak oranı</b> | <b>13,59%</b>        | <b>%32,13</b>        |

## 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)

##### Açıklamalar ve tanımlar

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerini tespit etmek için kullanılan değerleme teknikleri ve değerlemede dikkate alınan temel ve önemli gözlemlenemeyen girdiler ile ilgili açıklama ve tanımları içermektedir:

##### İndirgenmiş nakit akışları (İNA)

İndirgenmiş nakit akışları yöntemi altında, bir varlığın gerçeğe uygun değeri, çıkış ve son değer dahil varlığın ömrü üzerindeki mülkiyete ait fayda ve yükümlülükler hakkında net varsayımlar kullanılarak tahmin edilir. Bu tahmin, bir dizi nakit akışının tahmin edilmesini içerir ve gelir akışının şimdiki değerini oluşturmak için buna uygun, piyasaya dayanan bir iskonto oranı uygulanır.

Nakit akışının süresi ve giriş ve çıkışların belirli zamanlaması kiralardan gözden geçirilmesi, kira sözleşmelerinin yenilenmesi ve ilgili kiralama dönemleri, yeniden kiraya verme, yeniden gelişim ve yenileme gibi olaylarla belirlenir.

Varlığın geliştirilmesi aşamasında katlanılan maliyetler ve inşaat masrafları, geliştirme masrafları ve beklenen satış geliri, kiralama sözleşmesi boyunca öngörülen ilave geliştirme ve pazarlama harcamaları üzerinden indirgenen bir dizi net nakit akışına ulaşmak için tahmin edilir. Planlama, ruhsatlar, imar izinleri gibi belirli geliştirme risklerinin ayrı olarak değerlendirilmesi gerekir.

##### *Tahmini kira bedeli:*

Alanın, değerlendirme gününde geçerli olan piyasa koşullarıyla kiraya verilebildiği kira bedelidir.

##### *Kira artış oranı:*

Piyasa tahminlerine ve sözleşmeye bağlı endekslemeye dayanan tahmini ortalama kira artışıdır.

##### *İskonto oranı:*

Analiz dönemi boyunca kira faaliyetlerinden sağlanan (10 yıla kadar tahmin edilen) net nakit akışlarını indirgemek için kullanılan orandır.

##### *Seviye 3 gerçeğe uygun değer hesaplamalarında kullanılan gözlemlenemeyen girdilere ilişkin önemli değişikliklerin duyarlılık analizi*

Grup'un tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde ölçüm esasları açısından 3.seviye olarak değerlendirilen ve değerlendirme çalışmasında kullanılan önemli gözlemlenemeyen girdiler aşağıdaki gibidir:

- Kira bedeli (m2)
- İskonto oranı
- Kira artış oranı (yıllık)
- Uzun vadeli boşluk oranı (AVM)
- Doluluk oranı (yıllık)

## 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.)

#### 26. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

#### EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

| Konsolide olmayan / Bireysel finansal tablo<br>ana hesap kalemleri                                                          | Tebliğdeki<br>ilgili düzenleme | 31 Aralık 2021    | 31 Aralık 2020    |                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
| Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tablo<br>ana hesap kalemleri                                                    | Tebliğdeki<br>İlgili Düzenleme | 31 Aralık 2021    | 31 Aralık 2020    |                        |
| A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık<br>gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım                               | Md. 24 / (b)                   | -                 | -                 |                        |
| A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz<br>mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL<br>cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı | Md. 24 / (b)                   | 720.882.382       | 485.438.055       |                        |
| A3. Yabancı sermaye piyasası araçları                                                                                       | Md. 24 / (d)                   | 273.734.605       | 126.168.296       |                        |
| B1. Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule<br>dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar                                     | Md. 24 / (d)                   | -                 | -                 |                        |
| B2. Atıl tutulan arsa / araziler                                                                                            | Md. 24 / (c)                   | 418.156.200       | 71.100.800        |                        |
| C1. Yabancı iştirakler                                                                                                      | Md. 24 / (d)                   | -                 | -                 |                        |
| C2. İşletmeci şirkete iştirak                                                                                               | Md. 28 / 1(a)                  | 242.831.530       | 168.368.126       |                        |
| J. Gayrinakdi krediler                                                                                                      | Md. 31                         | 81.564.809        | 77.880.832        |                        |
| K. Üzerinde proje geliştirilecek, mülkiyeti<br>ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri                    | Md. 22 / e                     | -                 | -                 |                        |
| L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası<br>araçları yatırımlarının toplamı                                           | Md. 22 / (1)                   | 286.633.455       | 113.855.441       |                        |
| Portföy Sınırlamaları                                                                                                       | Tebliğdeki İlgili<br>düzenleme | 31 Aralık<br>2021 | 31 Aralık<br>2020 | Asgari /<br>Azami Oran |
| 1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa<br>ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri                     | Md. 22 / (e)                   | %0                | %0                | %10 en fazla           |
| 2. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Projeler,<br>Gayrimenkule Dayalı Haklar Dayalı                                              | Md. 24 / (a), (b)              | %81               | %80               | %51 en az              |
| 3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler                                                                         | Md. 24 / (b)                   | %15               | %14               | %49 en fazla           |
| 4. Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,<br>Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler,<br>Sermaye Piyasası     | Md. 24 / (d)                   | %3                | %2                | %49 en fazla           |
| 5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler                                                                                             | Md. 24 / (c)                   | %5                | %1                | %20 en fazla           |
| 6. İşletmeci Şirkete İştirak                                                                                                | Md. 28 / 1(a)                  | %3                | %3                | %10 en fazla           |
| 7. Borçlanma Sınırı                                                                                                         | Md. 31                         | %10               | %24               | %500 en fazla          |
| 8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat /<br>Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden<br>Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı  | Md. 24 / (b)                   | %8                | %8                | %10 en fazla           |
| 9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası<br>Araçları Yatırımlarının toplamı                                           | Md. 22 / (1)                   | %3                | %2                | %10 en fazla           |

## 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 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 | Asgari / Azami Oran |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------|----------------|---------------------|
| 10. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri                 | Md. 22 / (e)                | %0             | %0             | %10 en fazla        |
| 11. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar Dayalı                                          | Md. 24 / (a), (b)           | %81            | %80            | %51 en az           |
| 12. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler                                                                  | Md. 24 / (b)                | %15            | %14            | %49 en fazla        |
| 13. Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası    | Md. 24 / (d)                | %3             | %2             | %49 en fazla        |
| 14. Atıl Tutulan Arsa / Araziler                                                                                      | Md. 24 / (c)                | %1             | %1             | %20 en fazla        |
| 15. İşletmeci Şirkete İştirak                                                                                         | Md. 28 / 1(a)               | %3             | %3             | %10 en fazla        |
| 16. Borçlanma Sınırı                                                                                                  | Md. 31                      | %10            | %24            | %500 en fazla       |
| 17. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı | Md. 24 / (b)                | %8             | %8             | %10 en fazla        |
| 18. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı                                       | Md. 22 / (1)                | %3             | %2             | %10 en fazla        |

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

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu”nda yer verilen bilgiler, SPK’nın Seri: II, No: 14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16’ıncı 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.

.....