

Geleceğe Doğru Bakış



GELECEK AJANDASI

ÔZAKGYO

2021 Faaliyet Raporu

Kurulduğumuz günden bugüne yıllık %45 bileşik büyüme oranı ile sektöre yön veriyor, pandemi ve sonrası belirsizliklerde dahi doğru öngörüler ve geleceğe doğru bakışımızla yükselişimizi sürdürüyoruz.

Etkin risk yönetiminin öneminin daha iyi anlaşıldığı bir dönemde, bu konuda daha önceden attığımız adımlarla başarımızı sürdürülebilir hale getirdik. Riskleri öngörerek oluşturduğumuz finansal stratejilerimiz, taşeron, tedarik zinciri ve sözleşme yönetimindeki başarılarımızla liderliğimizi gösterdik. Dijitalleştirdiğimiz iş süreçleriyle dönüşümümüzü sürdürdük.

Esnek portföy yönetimimizle yöneldiğimiz turizm sektöründe fark yaratacak atılımlarımız ve yurt dışına uzanan yatırımlarımızla geleceği şekillendirmeye devam ediyoruz.

Büyükyalı'da büyük başarı

İstanbul Kazlıçeşme sahil yolunda, dünya standartlarında bir "yeni şehircilik" projesi olan Büyükyalı'yı, koşullar ne denli zor olursa olsun tamamladık. Satış hedeflerini tutturduk ve 2021 yılı içinde 290 adet bağımsız bölümün satışı ile Emlak Konut ÇYO projeleri arasında en yüksek satış cirosu rakamına ulaşan projelerden biri olduk. **Kalan az sayıdaki bölümün satışını bu yıl gerçekleştireceğiz.**

4,5 Milyar TL

Büyükyalı Toplam Satış Gelirleri





Göktürk'te yaşam başladı

Şehrin en değerli bölgelerinden biri olan Göktürk arsasındaki projemizin inşaatı tamamlandı ve teslimler başladı. Göktürk 1. Etap'ta satışa çıkarılan konutlar neredeyse tükendi. Göktürk projesinin tamamlanmasıyla, yüksek yatırım kapasitemizi ve fırsatları değerlendirme irademizi ortaya koyarak sektördeki öncü rolümüzü ve saygınlığımızı pekiştirdik. **Önümüzdeki dönem Göktürk 2. Etap satışlarımızı gerçekleştireceğiz.**

38.000 m²

Özak Göktürk Projesi
Satılabilir Alan

İstanbul'un kalbi Fişekhane'de atıyor

Büyükyalı projesinin tam kalbinde yer alan Fişekhane, İstanbul'u kültür sanat, gastronomi ve iyi yaşam ile buluşturuyor. Kahverengi tabela olarak İstanbul'da görülmesi gereken turistik noktalar arasına da giren Fişekhane, tarihi dokuda modern hayatı buluştururken, şehre hareket katmaya devam ediyor. **Yıl içindeki sanat etkinlikleri, gastronomi ve spor festivalleri, konserler ve daha fazlası Fişekhane'de misafirleri ile buluşmaya hazır.**

5 milyon

Toplam Ziyaretçi Sayısı





Yeni hedefler, yeni yatırımlar

Hayatın değişimi ve gayrimenkul sektöründeki trend değişimleri doğrultusunda, esnek yönetim yapımızla turizm yatırımlarına hız verdik. Bodrum, Didim ve Antalya'da fırsatları görebilme ve değerlendirebilme kabiliyetimizle yeni hamlelerimiz olacak. *Bu doğrultuda aldığımız arsalarda yeni trendlere göre yatırımlarımız şekillenecek.*

5 resort otel

Orta Vadede Planlanan
Turizm Yatırımları

Yeni bir Ela, yeni bir deneyim

Bu sadece bir marka değişikliği değil; donüşüm projemizle klasik deniz, kum, güneş tatil anlayışı; aqua fitness, vegan yaşam, çocuk gelişimi gibi günümüz trendlerine uygun, özgün ve farklı bir konsepte evriliyor. Otelimizin fiziksel özellikleri ve ana konsepti, sıra dışı detaylarla sıfırdan kurgulanıyor. Yeni konseptimiz “mükemmel anları yaratma” felsefesiyle farklılaşıyor.

5 Milyar TL

Orta Vadede Planlanan
Turizm Yatırım Tutarı





Esnek portföy ve risk yönetimi

Hayatın hızlı değişimi içerisinde, farklılaşan koşullara hızla adapte olmak ve başarıya ulaşmak, esnek bir yapıyı gerektirir. Özak GYO olarak, esnek portföy yönetimimiz sayesinde farklı fırsatlara hızla odaklanabiliyor, faaliyet alanlarımıza ek olarak hızla yeni kulvarlar açabiliyoruz. **Etkin risk yönetimiyle piyasaların geleceğini iyi okurken, taşeron ve tedarik zinciri yönetiminde doğru adımlar atarak başarılarımızı sürdürülebilir hale getiriyoruz.**

7,4 Milyar TL

Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri

Sağlam finansal yapı

Kazançlı bir gelecek için doğru stratejik yapılanma, cesaret ve kararlılıkla sektörde farkımızı ortaya koyuyoruz. Sürekliliği olan gelir kaynaklarımız, nakit akışı gücümüz, özgün ve karşılığını hemen alabileceğimiz proje geliştirme kabiliyetimizle güven veriyoruz. **Düşük borçluluk oranımız, sağlam likidite yapımızla yarınlar için birçok şirketten daha hazır konumdayız.**

7,1 Milyar TL

Net Aktif Değer



Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı



Özak GYO olarak 2021 yılında hem turizm tarafında hem de konut üretiminde gerçekleştirmeye başladığımız markalaşma çalışmaları ile yeni bir sinerji yarattık.

Değerli Paydaşlarımız,

2021 yılında küresel tedarik ve lojistik sorunları ve dünya genelinde maliyet enflasyonunun artması ekonominin başlıca gelişmeleri oldu. Gerek IMF gerek diğer pek çok kuruluşun dikkat çektiği nokta ise gelir adaletsizliğinin artması ve salgının yarattığı durumun istihdam kayıpları ile bu süreci daha kötü noktaya getirebileceği uyarısı oldu. Öte yandan artan girdi maliyetleri ve enflasyonist baskının azaltılması amacıyla önlemler alınması da önemli başlıklar arasında yer aldı.

Başta demir olmak üzere tüm emtia fiyatlarındaki artış, inşaat maliyetlerini yukarı yönlü tetikledi. Artan girdi maliyetleri, gayrimenkul sektöründe yeni proje üretme sürecini yavaşlatırken, fiyatları da artırmaya başladı. Bu nedenle tamamlanmış projelerin tüketici için önemli bir fırsat barındırdığını görüyoruz. Ayrıca gayrimenkul sektöründe amortisman süresinin önemli ölçüde düşmesi ve kira getirilerinin artması da taleplerin artmasına sebep oldu. Özellikle markalı konutlarda sektörün artık yeni bir raya girdiğini söyleyebiliriz.

Türkiye gayrimenkul sektörüne bakıldığında küresel olarak son 100 yıldır görülmeyen bir salgın sürecinin etkileri; satıştan, inşa sistemine, mekânların yapısından, kullanılan malzemeye, tüketici davranışlarından, genel eğilimlere kadar pek çok unsuru köklü bir şekilde değiştirmeye başladı.

Bu dönemde sektörün sürdürülebilir bir büyüme eğilimi için çevreye duyarlı bir yapısal dönüşüm geçirmesi gerektiği anlaşıldı. Sektörde daha çevreci, karbon salınımı daha az ve iklim dostu projeler ön plana çıkmaya başladı. Bu bağlamda sektörün her türlü imalatından nihai kullanım aşamasına kadar belli standartların sağlanması, gelecek dönem için önem arz ediyor.

Çevreci yaklaşımımızla sektörün öncüleri arasında yer alıyoruz.

Özak GYO olarak, öngörülü yapımız sayesinde gerçekleştirdiğimiz çevreye duyarlı projelerimizle de sektörde ön plana çıkıyoruz. LEED Yeşil Bina Sertifikasına sahip Bulvar 216 Projemiz, akıllı bina olarak tasarlanan ve sürdürülebilirliğe güçlü katkı sağlayan 34 Portall Plaza Projemiz ve yeni şehircilik akımı doğrultusunda hayata geçirdiğimiz; güvenlik, doğallık ve sürdürülebilirlik temelleri üzerinde inşa edilen Büyükyalı Projemiz ile sektörde sürdürülebilirlik anlamında fark yarattık. Sahip olduğumuz çevreci yaklaşımla gelecek projelerimizde de yenilenebilir enerji yatırımları yapmaya ve hayatı bütünüyle ele alan, çevre dostu yaşam merkezleri inşa etmeye devam edeceğiz.

9

*Milyar TL
Aktif Büyüklük*

2021 yıl sonu itibarıyla toplam aktiflerimizi %53 artırarak 9 milyar TL'ye ulaştırdık ve önemli bir başarıya imza attık.

Özak GYO olarak, öngörülü yapımız sayesinde gerçekleştirdiğimiz çevreye duyarlı projelerimizle de sektörde ön plana çıkıyoruz.

Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı

Faaliyet gösterdiğimiz tüm alanlarda iyi bir risk yönetimi uygulayarak sadece finansal değil, sözleşmeler kapsamında da risklerimizi iyi analiz edip minimuma indiriyoruz.

Esnek portföy yönetimimiz bu dönemde en önemli avantajımız oldu.

Konut üretiminin yanı sıra turizmden profesyonel depolama hizmetlerine, AVM yönetiminden gayrimenkulün tüm alanlarına uzanan geniş bir yelpazede sürdürdüğümüz faaliyetlerimiz sayesinde koşulları ve konjonktürü iyi değerlendirip yatırımlarımızı buna göre şekillendiriyoruz. Bunu yaparken de riskleri minimuma indirmeye ve istikrarlı bir şekilde büyümeye devam ediyoruz. Faaliyet gösterdiğimiz tüm alanlarda iyi bir risk yönetimi uygulayarak sadece finansal değil, sözleşmeler kapsamında da risklerimizi iyi analiz edip minimuma indiriyoruz. Güçlü tedarik zincirimiz ve doğru taşeron yönetimimiz sayesinde koşullar ne olursa olsun işlerimizi aksatmadan yürütebiliyor, müşteri memnuniyeti konusunda fark yaratmaya devam ediyoruz.

2021 yılını dönüşüm yılı olarak konumlandık.

Özak GYO olarak tüm bu yeteneklerimiz sayesinde hem finansallarımız hem de projelerimiz açısından başarılı bir yıl geride bıraktık. Hisse performansımız bu yıl da gayrimenkul sektörünün üzerinde bir performans sergiledi. Satış hedeflerimizi tutturduğumuz ve cirosal anlamda rekor kırdığımız bir yıl olmasının yanı sıra 2021 yılı, yatırımlara ve renovasyona hız verdiğimiz bir yıl oldu. Önümüzdeki dönem için yeni projelere yön verdiğimiz, stratejiler belirlediğimiz ve bunların tohumlarını attığımız bu dönemde, ciddi bir dönüşüm içerisinde olduğumuzu söyleyebilirim. Hem turizm tarafında hem de konut üretiminde gerçekleştirmeye başladığımız markalaşma çalışmaları ile yeni bir sinerji yarattık.

Ela Excellence markamız turizm sektörüne yön vermeye hazırlanıyor.

Turizm alanında Ela Excellence markasıyla fark yaratmayı planlıyoruz. Türkiye'yi aile ve çocuk konseptli otel fikriyle tanıştıran Ela Quallity Resort Belek, pandemi sürecini fırsata çevirerek gerçekleştirdiğimiz renovasyon çalışmaları ile Ela Excellence

7,1

Milyar TL
Net Aktif Değer

Kritik lokasyonlarda önemli projelere imza atan Şirketimizin net aktif değeri 2021 yıl sonu itibarıyla %92'lik çarpıcı bir artışla 7,1 milyar TL'ye yükselmiştir.

olarak hizmet vermeye başladı. Didim ve Demre arsalarımızda gerçekleştireceğimiz otel projeleri ile de Ela Excellence markasının farkını ortaya koyacak, tatil anlayışını yeniden yorumlayacağız. Yerli ve yabancı turistlere Ela Excellence markasının ayrıcalığını yaşatabilmek amacıyla 2021 yılında Bodrum'da bir arsa yatırımı gerçekleştirdik. Ayrıca Kemer'de de bir arsa yatırımı yapmayı planlıyoruz.

Ülkemizde gerçekleştirilen hizmet ihracatının büyük bir kısmını turizm sektörü oluşturuyor. Bu alanda çok daha yüksek bir potansiyelimiz olduğuna inanıyor ve Özak GYO olarak, turizm yatırımlarımızda hız kazandırıyoruz. Sadece Türkiye'de değil tüm dünyada adından söz ettirecek olan Ela Excellence markasıyla ülkemizin turizm destinasyonu imajını destekleyerek, yükselen değerleri arasında bulunan turizmin gelişmesine katkıda bulunmayı hedefliyoruz.

Yeni Şehircilik Akımı doğrultusunda hayata geçirdiğimiz Büyükyalı Projemiz yatırımcıların odağında yer almaya devam ediyor.

Toplumun beklentilerine yönelik, eksiksiz, kompakt ve bütünsel hareketin dönüşümü olarak tanımlanan, insan odaklı bir akım olan Yeni Şehircilik Akımı ile hayata geçirdiğimiz Büyükyalı Projemizde hâlihazırda 290 adet ünitenin satışı, 375 adet ünitenin de teslimi gerçekleştirildi ve 1.580 milyon TL satış cirosu elde edildi. 2021 yıl sonu itibarıyla satış oranı %74, satış-teslimat oranı ise %93 olan Büyükyalı, bu yıl da Emlak Konut GYO'nun en çok satılan projeleri arasında yerini aldı.

Uygun bir kentsel çerçeveyeyle ekonomik, çevresel ve sosyal sürdürülebilirlik ilkeleri doğrultusunda ele aldığımız Büyükyalı'nın konsepti, İstanbul'un zamansız ruhundan, tarihi dokusundan ve geleneksel semt hayatından ilham alınarak tasarlandı. Bu kapsamda merkezine insanı ve iyi yaşamı koyan Büyükyalı İstanbul'un tasarım ilkeleri, "Yeni Şehircilik Akımı'nın ilkeleri ile birebir örtüşüyor.

Bizler de 2021 yılında Özak Global Holding ve Grup şirketleri ile beraber Büyükyalı'daki yeni ofisimize taşındık.



Sadece Türkiye'de değil tüm dünyada adından söz ettirecek olan Ela Excellence markasıyla ülkemizin turizm destinasyonu imajını destekleyerek, yükselen değerleri arasında bulunan turizmin gelişmesine katkıda bulunmayı hedefliyoruz.

1,5

Milyar TL
Toplam Satış
Hasılatı2021 yılında
operasyonel
başarılarımızı
sürdürerek toplam
satış hasılatımızı
1,5 milyar TL'ye
çıkarttık.

Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı

Gerçekleştirdiğimiz tüm projelerde kârlılık ve rakamlardan önce müşterilerimize sunacağımız yaşam şekilleri ve değerlere odaklanarak doğru zamanda doğru yatırımlar yapıyoruz.

İstanbul'un Yeni Turistik Destinasyonu: Fişekhane

Büyükaly Projemiz içerisinde yer alan, Türk ve dünya mutfağında lezzetler sunan gurme restoranların bir araya geldiği, sergilerin, konserlerin, tiyatro oyunlarının ve özenle seçilen film gösterimlerinin tarihi doku korunarak eşsiz şekilde tasarlanmış salonlarda gerçekleştiği Fişekhane, 2021 yılında kahverengi tabela olarak turistlerin ziyaret edeceği noktalardan biri haline geldi.

İstanbul'un turistik yüzlerinden biri olan Fişekhane'ye herkesin kolaylıkla ulaşabilmesi açısından Marmaray'ın da buraya durak adı vermiş olması son derece önemli. Fişekhane, her kesimden insanı birleştirdiğimiz ve her kesime uygun etkinlikler düzenlediğimiz bir yaşam merkezi.

Contemporary İstanbul Vakfı etkinlikleri ve galeri alanlarıyla İstanbul kültür ve sanat hayatının şekillendiği yepyeni bir merkez olmasının yanı sıra, dünyanın en büyük etkinliklerine ev sahipliği yapabilecek kapasiteye sahip olması da Fişekhane'yi ön plana çıkarıyor.

Özgünlüğü korunarak, büyük bir hassasiyetle restore edilen ve günün ihtiyaçları doğrultusunda yeniden işlevlendirilen Fişekhane, 19'uncu yüzyıl mimarisinden izler taşıyan tarihi atmosferiyle, ziyaretçilerine günün her saati açık hava imkânında büyüleyici bir deneyim sunuyor.

Çöktürk Projemiz konut sektöründe Özak markasının farkını ortaya koyuyor.

Gerçekleştirdiğimiz tüm projelerde kârlılık ve rakamlardan önce müşterilerimize sunacağımız yaşam şekilleri ve değerlere odaklanarak doğru zamanda doğru yatırımlar yapıyoruz. Konut sektöründe Özak markasının verdiği güvenle başarılı satış rakamlarına ulaşan Özak Çöktürk Projemizin ilk etabında

inşaat çalışmalarının %95'ini tamamladık. Proje çalışmalarını tamamladığımız ikinci etabın satışları ise 2022 yılında başlayacak.

İstanbul Havalimanı ve TEM otoyoluna yakınlığıyla dikkat çeken Çöktürk'te doğayla iç içe bir konut projesi geliştirdik. Şehrin içinde ama şehrin kalabalığından uzak, ayrıcalıklı yaşam avantajı sunan Özak Çöktürk projesi doğayı kaliteli mimari çizgilerle buluşturuyor. Özellikle pandemi döneminde değişen yaşam koşulları paralelinde, doğanın içinde yaşamak isteyenlere ormanlarla çevrili bir arazide, en fazla beş kat yüksekliğindeki nefes aldırın binalarda huzurlu, keyifli, sağlıklı ve steril bir yaşam sunuyor.

Faaliyet gösterdiğimiz tüm alanlarda sürdürülebilir başarıyı sağlamaaya devam edeceğiz.

Özak GYO olarak güçlü özkaynak yapımız ve sahip olduğumuz öngörü yeteneğimizle geleceğe umutla bakıyor, ülkemizin potansiyeline olan inancımızla yatırımlarımıza hız kesmeden devam ediyoruz. Bu bağlamda önümüzdeki dönemde, Özak markasının gücüyle Doğu ve Batı Avrupa'da yeni gayrimenkul projeleri gerçekleştirmeyi hedefliyoruz. Yenilikçi yaklaşımımızla hayata geçireceğimiz tüm projelerde sürdürülebilirlik konusu odak noktamızda olacak. Son yıllarda hem sosyal sorumluluk hem de yeşil enerji alanlarında toplumun bilinçlenmiş olması, şirketleri de bu alanlarda sorumlu davranmaya yöneltti. Biz de projelerimizi sahip olduğumuz çevreci yaklaşımla hayata geçirmeye ve yeşil enerjiye yönelik yatırımlarımıza devam edeceğiz.

Öte yandan önümüzdeki dönem, turizm alanında Ela Excellence markamızla yeni yatırımlar gerçekleştirmeyi planlıyoruz. Didim, Demre, Bodrum ve Kemer'de gerçekleştireceğimiz otel projeleri ile sektörde fark yaratmayı ve ülkemizin turizm gelirlerine katkı sağlamayı planlıyoruz.

Sahip olduğumuz güçlü insan kaynağı, sağlam finansal yapı ve tecrübemiz sayesinde ve paydaşlarımızdan aldığımız destekle ülkemize değer üretmeye önümüzdeki yıllarda da devam edeceğiz. Başarıyla tamamladığımız 2021 yılının ardından bu vesileyle, kıymetli çalışma arkadaşlarıma ve siz değerli paydaşlarımıza teşekkürlerimi sunuyorum.

Sevgi ve saygılarımla,

Ahmet Arbalık
Yönetim Kurulu Başkanı

Özak GYO olarak güçlü özkaynak yapımız ve sahip olduğumuz öngörü yeteneğimizle geleceğe umutla bakıyor, ülkemizin potansiyeline olan inancımızla yatırımlarımıza hız kesmeden devam ediyoruz.

Kısaca Özak GYO

Özak GYO, öngörülü yapısı sayesinde tasarladığı öncü projelerle sektörde fark yaratırken, esnek portföy yönetimi ile de zamanın koşullarına uyum sağlamaktadır.

2009 yılında kurulan Özak GYO'nun temelleri 1995 yılında inşaat sektöründe faaliyet göstermeye başlayan İnt-Er Yapı'ya dayanmaktadır. Yenilikçi, kaliteli ve verimlilik odaklı yaklaşımıyla Özak GYO; konut, ofis, depolama, turizm ve perakende olmak üzere farklı segmentlerde geniş ürün gamı ve portföy yönetimiyle arazi ve proje geliştirme çalışmaları yürütmektedir.

Özak GYO; firmalara iş süreçlerinde verimlilik katan lojistik ve mimari özelliklere sahip 34 Portall Plaza, alışılmış AVM anlayışının ötesine geçerek yeme-içme ve eğlence konsepti üzerine geliştirilen Bulvar 216, Türkiye'yi aile ve çocuk konseptli otel fikriyle tanıştıran Ela Excellence Resort Belek, en son teknolojiyle A sınıfı ofis olarak inşa edilen İş İstanbul 34, 2011 yılında faaliyete geçirilen Bayrampaşa Metro Gross Market binası, yatırım potansiyeli ve merkezi konumuyla satışları kısa sürede tamamlanan Hayat Tepe, Hayat Tepe Suites, 2020 yılında portföye katılan Büyükyalı Özak Genel Müdürlük binası ve son olarak İstanbul'u kültür sanat ve gastronomi ile buluşturan, tarihi dokusu korunarak dünya standartlarında restorasyon hataya geçirilen Fişekhane gibi pek çok proje ile sürdürülebilir değer yaratmaya devam etmektedir.

2016 başında yapımına başlanan ve Özak GYO'nun %60 payla pilot ortağı olduğu Büyükyalı Projesi'nde yaşam 2020 yılının ikinci çeyreğinde başlamış, proje kapsamında kentin yeni yaşam merkezi niteliğindeki Fişekhane hayata geçmiştir. Köklü bir tarihi

mirasın aslı korunarak restore edilen Fişekhane'de; Türk ve dünya mutfağından lezzetler sunan gurme restoranlar, sergi, konser, tiyatro ve sinema salonları her kesimden insanı birleştirmekte; karayolları tarafından turistik konumlara verilen kahverengi tabelayla gösterilen Fişekhane'de aynı zamanda Marmaray durağı da bulunmaktadır. Marmara Denizi'nin kıyısında, Tarihi Yarımada'dan Kapalıçarşı'ya, yeni havaalanından Avrasya Tüneli'ne birçok stratejik noktaya komşu konumuyla, İstanbul'un tam merkezinde yer alan Büyükyalı Projesi, her geçen gün değerine değer katmaktadır.

Şirket'in Göktürk'te bulunan arsaları üzerinde tasarlanan konut projesinin ilk etabı da 2020 yılında satışa sunulmuş, birinci etabının satışı 2021 sonu itibarıyla tamamlanmış ve ikinci etabı 2022 başında hayata geçirilmek üzere planlanmıştır. İstanbul'un değeri en çok yükselen bölgelerinden biri olan Göktürk'te "Özak Göktürk" markası ile hayata geçirilen Proje'nin ilk etabı yoğun ilgi görmüştür.

Özak GYO, Göktürk'te yer alan ikinci arsasında Proje'nin ikinci etabını hayata geçirilmek üzere inşaat faaliyetlerine başlamış olup, lansman ve satış çalışmalarının 2022 yılı ilk çeyreğinde başlamayı hedeflemektedir. Özak GYO, ayrıca Beşiktaş Balmumcu'daki arazisinde karma kullanımlı bir proje geliştirerek kent yaşamına değer katmayı planlamaktadır. Şirket, Antalya Demre ve Aydın Didim'de yer alan turizm tahsisli arsaları üzerinde geliştireceği projelerle turizm yatırımlarına da devam edecektir.

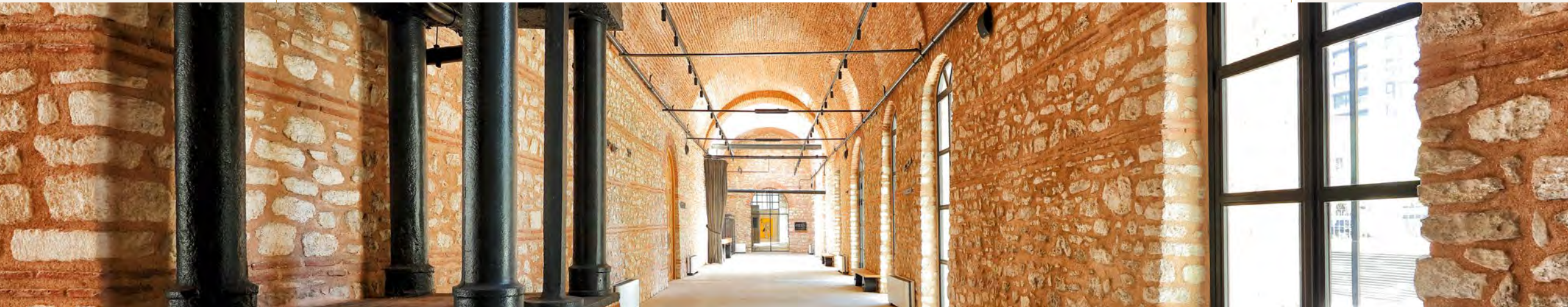
"Yaşama değer katmayı" merkezine alan Özak GYO, tüm müşterileri için zaman kazandıran, hayatı kolaylaştıran, mutluluk ve konfor odaklı projeleriyle gelecek trendlerinin belirleyicisi konumundadır.

2021 sonu itibarıyla aktif büyüklüğü 9 milyar TL olan Özak GYO'nun gayrimenkul portföy değeri 7,4 milyar TL ve net aktif değeri 7,1 milyar TL olmuştur.

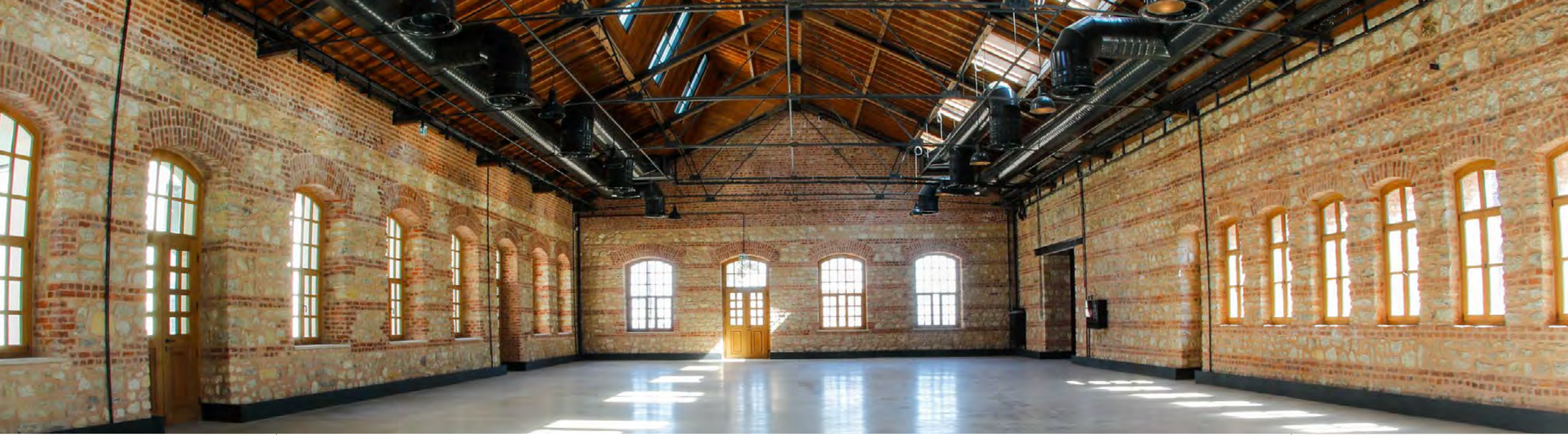
7,4

Milyar TL
Gayrimenkul
Portföy Değeri

Geniş bir portföy
büyüklüğüne
sahip olan Özak
GYO, stratejik
lokasyonlardaki
projeleriyle
rakiplerinden
ayrışmaktadır.



Rakamlarla Özak GYO



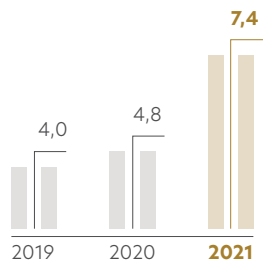
1,5

Milyar TL
Toplam Hasılat

Çayrimenkul Portföy
Değeri (Milyar TL)

%85

Büyüme^(*)

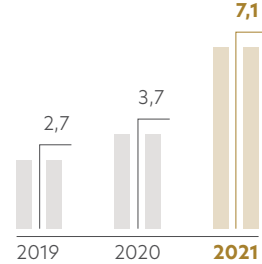


^(*) 2019-2021 arası artış

Net Aktif Değer
(Milyar TL)

%163

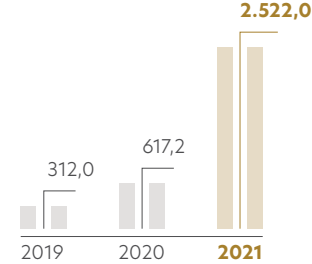
Büyüme^(*)



Net Kâr
(Milyon TL)

%708

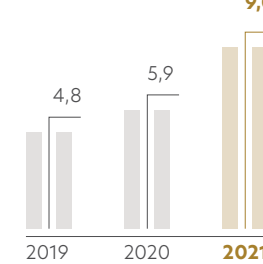
Büyüme^(*)



Aktif Toplamı
(Milyar TL)

%88

Büyüme^(*)



668

Milyon TL
FAVÖK

Yıl Sonu İtibarıyla

9 Milyar TL

Aktif Büyüklük

%45

FAVÖK Marjı

7,1 Milyar TL^(*)

Net Aktif Değer

2,8 Milyar TL

Piyasa Değeri

364 Milyon TL

Sermaye

6,7 Milyar TL

Özkaynaklar

1,5 Milyar TL

Toplam Satış Gelirleri

135 Milyon TL^(*)

Kira Gelirleri

668 Milyon TL

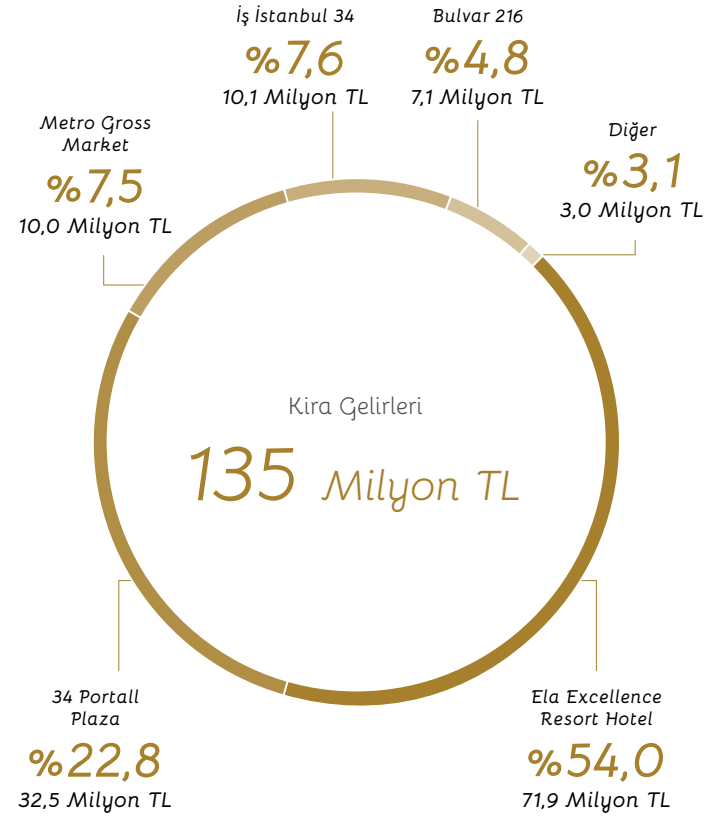
FAVÖK

2,5 Milyar TL

Net Kâr

Özak GYO Kira Gelirleri
Dağılımı^(*)

Özak GYO'nun 135 milyon TL'lik kira gelirleri dağılımında, Ela Excellence Resort 71,9 milyon TL ile birinci, 34 Portal Plaza ise 32,5 milyon TL ile ikinci sırada yer almaktadır.



%87,5

Toplam
Portföydeki
Ortalama Doluluk

%67

Döviz Bazlı
Kira Kontratları

Yapılacaklar Listemiz

2022

- 1 ► Yıl sonu itibarıyla net aktif değer 11 milyar TL'ye çıkarılması
- 2 ► Büyükyalı Projesi satış ve teslim faaliyetlerinin yürütülmesi
- 3 ► Göktürk 1 ve Göktürk 2 Projesi'nde satış ve teslim faaliyetlerinin yürütülmesi
- 4 ► Portföyün daha efektif ve verimli kullanılmasıyla kira gelirlerinin 300 milyon TL üzerine çıkarılması
- 5 ► Pandeminin getirdiği yeni ihtiyaçlar ve beklentiler doğrultusunda yeni yatırım fırsatlarının değerlendirilmesi

Bu sayfada yer alan bilgiler için sayfa 237'de "İleriye Yönelik Bildirimler" başlığı altındaki açıklamayı dikkate alınız.

Yapılacaklar Listemiz

Orta - Uzun Vade

- 1 ► Finansal gücü artırırken net aktif değer 1 milyar ABD dolarının üzerine çıkarılması
- 2 ► Bodrum, Didim ve Demre'de yer alan aralarda yenilikçi konseptte sahip turizm projelerinin hayata geçirilmesi
- 3 ► Büyükyalı ve Göktürk Projelerinde satış ve teslimlerin tamamlanması
- 4 ► Balmumcu arsasında karma kullanımlı proje geliştirilmesi
- 5 ► Mahmutbey arsasında karma kullanımlı proje geliştirilmesi
- 6 ► Yurt dışı piyasalarda satış ve kira geliri yaratacak gayrimenkul projelerinin geliştirilmesi
- 7 ► Yeni değerler yaratmak için fırsatların sürekli olarak takip edilmesi

Bu sayfada yer alan bilgiler için sayfa 237'de "İleriye Yönelik Bildirimler" başlığı altındaki açıklamayı dikkate alınız.

Yıllık Planımız 2022

03.01.2022

2021 Yıl Sonu Gayrimenkul Değerleme Raporları

14.01.2022

Aktifin %2'sini Aşmayan 2021 Yılı Satış Kiralama Verilerinin Açıklanması

26.01.2022

Değerleme Şirketi Seçimi

25.02.2022

Vergi Dairesi'ne 2021 Yıl Sonu Finansal Tablo Gönderimi

11.03.2022

2021 Yıl Sonu Finansal Sonuçların Açıklanması

11.03.2022

2021 Yıl Sonu Faaliyet Raporu Açıklaması

23.03.2022

2021 Yıl Sonu Finansal Sonuçlarına İlişkin Analist Toplantısı

26.04.2022

Olağan Genel Kurul Toplantısı

10.05.2022

2022'3A Finansal Raporların Açıklanması

17.05.2022

Vergi Dairesi'ne 2022'3A Finansal Tablo Gönderimi

18.05.2022

2022'03A Finansal Sonuçlara İlişkin Analist Toplantısı

17.08.2022

Vergi Dairesi'ne 2022'6A Finansal Tablo Gönderimi

19.08.2022

2022'6A Finansal Raporların Açıklanması

24.08.2022

2022'06A Finansal Sonuçlara İlişkin Analist Toplantısı

9.11.2022

2022'9A Finansal Raporların Açıklanması

16.11.2022

2022'09A Finansal Sonuçlara İlişkin Analist Toplantısı

17.11.2022

Vergi Dairesi'ne 2022'6A Finansal Tablo Gönderimi

31.12.2022

Yıl Sonu Gayrimenkul Değerleme Raporları

Ocak

Pt	Sa	Ça	Pe	Cu	Ct	Pz
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30
						31

Nisan

pt	sa	ça	pe	cu	ct	pz
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	

Temmuz

pt	sa	ça	pe	cu	ct	pz
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31

Ekim

pt	sa	ça	pe	cu	ct	pz
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30
						31

Şubat

Pt	Sa	Ça	Pe	Cu	Ct	Pz
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28						

Mayıs

pt	sa	ça	pe	cu	ct	pz
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31					

Ağustos

pt	sa	ça	pe	cu	ct	pz
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31				

Kasım

pt	sa	ça	pe	cu	ct	pz
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30				

Mart

Pt	Sa	Ça	Pe	Cu	Ct	Pz
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30	31			

Haziran

pt	sa	ça	pe	cu	ct	pz
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30			

Eylül

pt	sa	ça	pe	cu	ct	pz
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30		

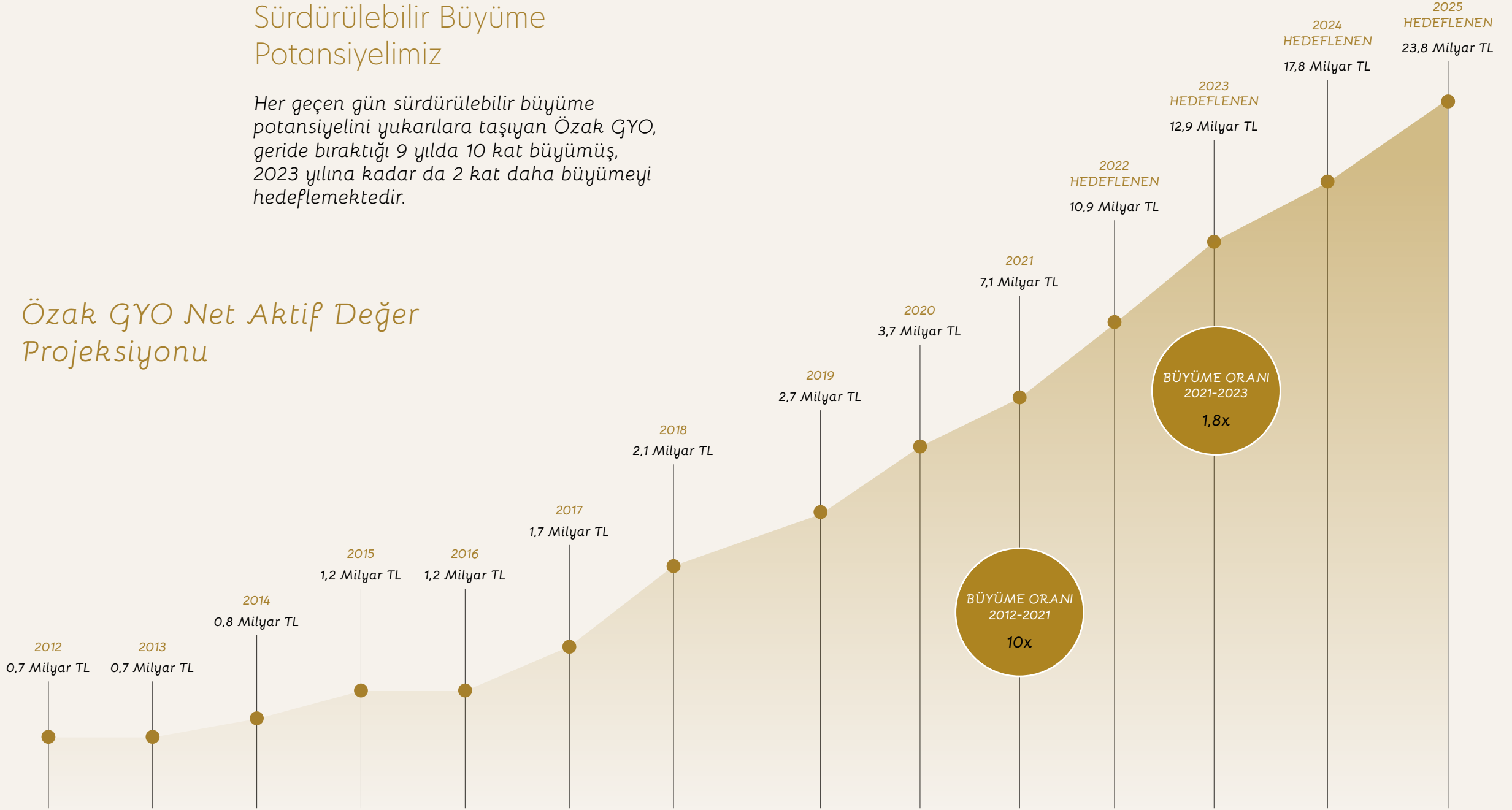
Aralık

pt	sa	ça	pe	cu	ct	pz
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	

Sürdürülebilir Büyüme Potansiyelimiz

Her geçen gün sürdürülebilir büyüme potansiyelini yukarılara taşıyan Özak GYO, geride bıraktığı 9 yılda 10 kat büyümüş, 2023 yılına kadar da 2 kat daha büyümeyi hedeflemektedir.

Özak GYO Net Aktif Değer Projeksiyonu



İş Modeli

Bugüne kadar hayata geçirdiği, trend yaratan projeleri ile sektöre yön veren bir vizyonla hareket eden Özak GYO, dört farklı segmentteki operasyonları ile yoluna emin adımlarla devam etmektedir.

TREND YARATAN PROJE GELİŞTİRİCİ ÖZELLİĞİ İLE SEKTÖRE YÖN VEREN VİZYON

DÖRT FARKLI SEGMENTTEKİ OPERASYONLARIN SAĞLADIĞI
RİSKLERE KARŞI ESNEK VE KORUYUCU YAPI

ENDÜSTRİ & OFİS

34 PORTALL PLAZA
İKİTELLİ
İŞ İSTANBUL 34
GÜNEŞLİ
ÖZAK OFİS BİNASI
BÜYÜKYALI

TİCARİ

FİŞEKHANE
METRO GROSS
MARKET
BAYRAMPAŞA
BULVAR 216
ATAŞEHİR

KONUT

BÜYÜKYALI
ZEYTİNBURNU
HAYAT TEPE
BAYRAMPAŞA
ÖZAK GÖKTÜRK
1 PROJESİ
ÖZAK GÖKTÜRK
2 PROJESİ
ÖZAK GÖKTÜRK
3 PROJESİ
BALMUMCU
PROJESİ
MAHMUTBEY
PROJESİ

TURİZM

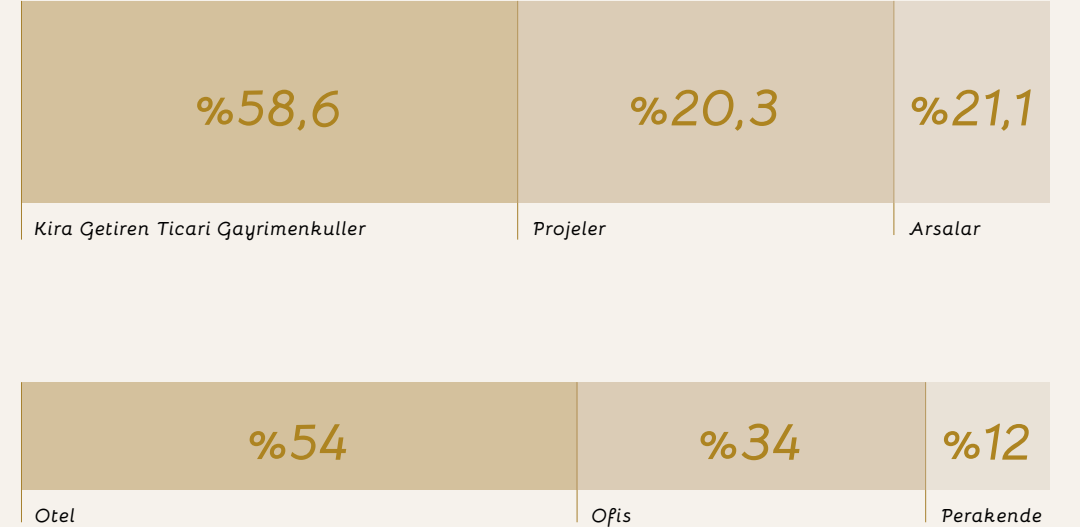
ELA EXCELLENCE
RESORT HOTEL
BELEK
ELA BODRUM
OTEL PROJESİ
ELA DİDİM OTEL
PROJESİ
ELA DEMRE OTEL
PROJESİ

- ESNEK İŞ MODELİ • GÜVENİLİR KİRACI PORTFÖYÜ • GÜÇLÜ FİNANSAL YAPI • MEVCUT DEĞERLİ PROJELER
- FARKLI SEGMENTLERDE OPERASYONLAR • ÖNGÖRÜLEBİLİR NAKİT AKIŞI • FARKLILAŞAN MERKEZİ PROJELER
- DEĞERLİ VARLIKLARDAN OLUŞAN PORTFÖY

Portföy Yapısı

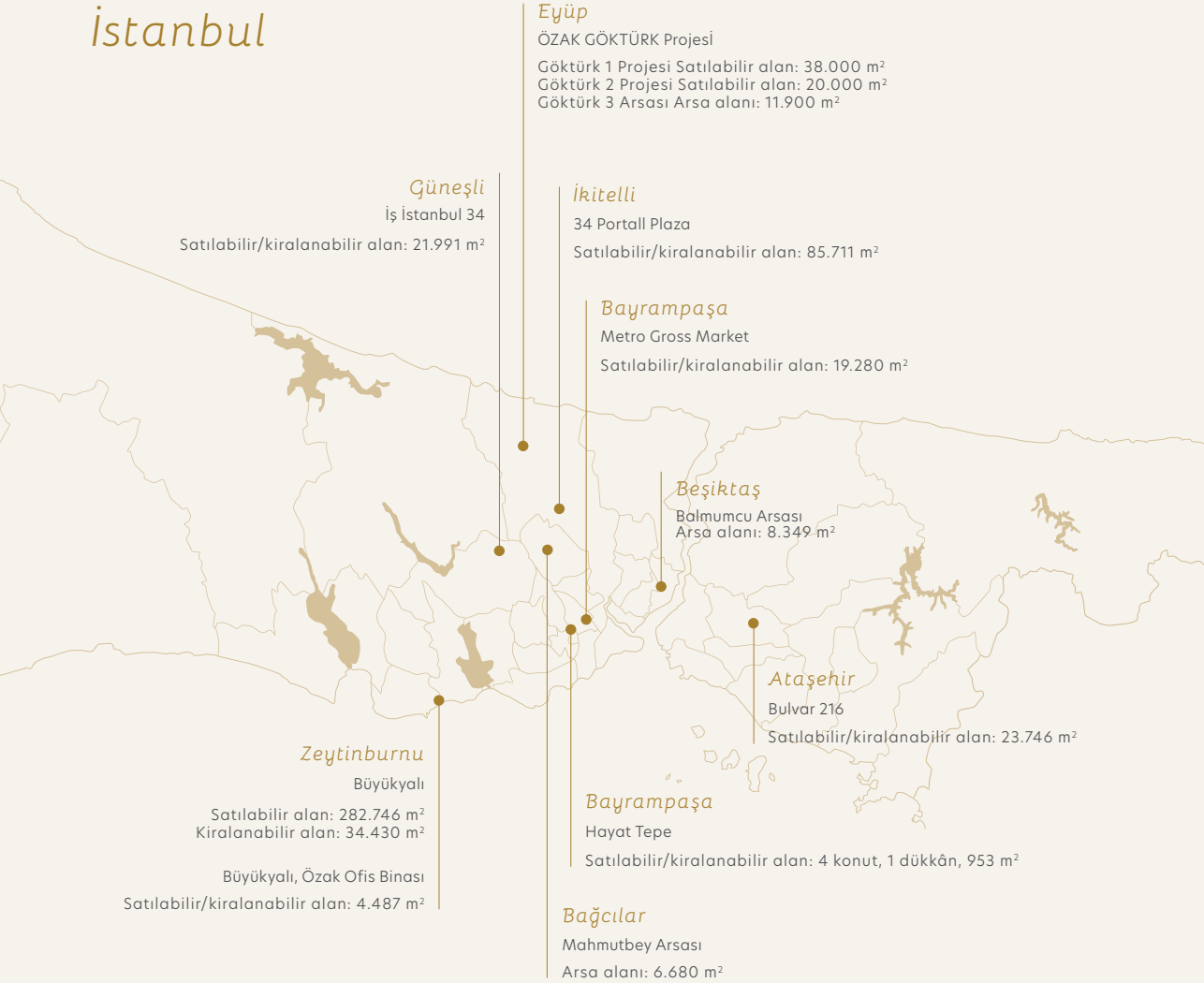
Özak GYO'nun Gayrimenkul Portföy ve Kira Gelirleri Dağılımı'nda, %58,6'lık oranla kira getiren ticari gayrimenkuller, %20,3 ile projeler, %54 ile oteller, %34 ile ofisler bulunmaktadır.

Özak GYO Gayrimenkul Portföy & Kira Gelirleri Dağılımı

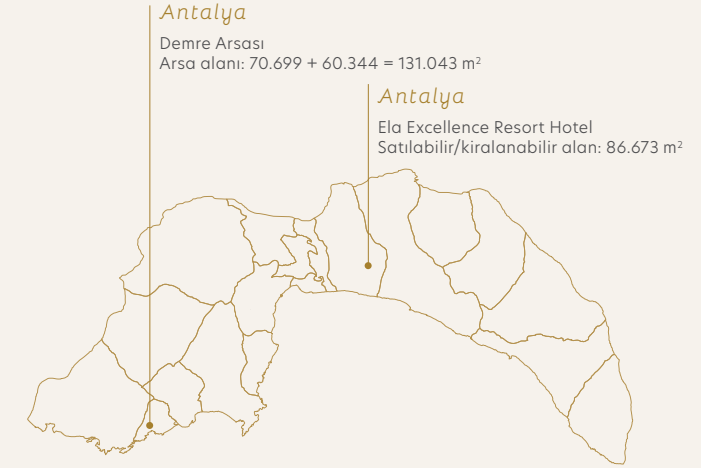


Özak GYO, çevre dostu yaklaşımla gerçekleştirdiği prestijli gayrimenkul projeleriyle hem ülke ekonomisine hem de yaşama değer katmaktadır.

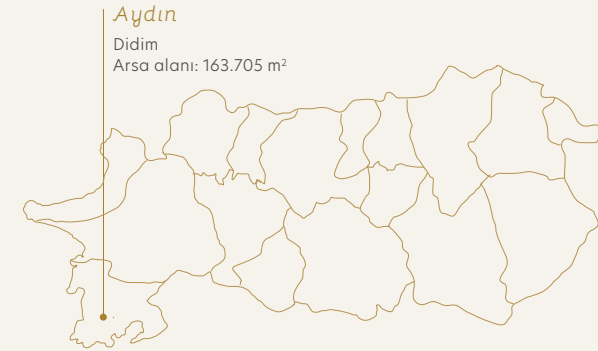
İstanbul



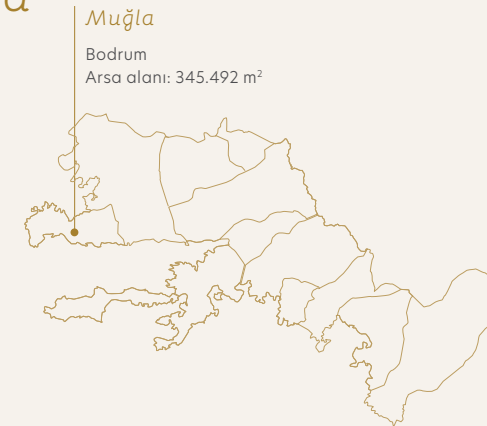
Antalya



Aydın



Muğla



ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kuruluş Tarihi	01.02.2008
GYO Dönüşüm Tarihi	03.06.2009
Çıkarılmış Sermayesi	364.000.000 TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı	1.000.000.000 TL
Halka Arz Tarihi ve Düzeltilmiş Halka Arz Fiyatı	15.02.2012/1,08 TL
Şirket Merkezi	İstanbul
Ticaret Sicil Memurluğu ve No.	İstanbul/654110
Vergi Dairesi ve No.	Zeytinburnu/662 077 5167
BIST İşlem Kodu	OZKGY
Merkez Adresi	Kazlıçeşme Mah. Kennedy Cad. No: 52C/5 Büyükyalı, Zeytinburnu İstanbul
Web Sitesi	www.ozakgyo.com
Telefon	0212 486 36 50
E-Posta Adresi	info@ozakgyo.com yatirimci.iliskileri@ozakgyo.com

İçindekiler

Özak GYO Hakkında

- 40 Kısaca Özak Global Holding
- 46 Özak GYO Hakkında
- 58 Vizyonumuz, Misyonumuz ve İlkelerimiz
- 60 Stratejimiz
- 62 Finansal Göstergeler
- 64 Temel Portföy Gelişmeleri
- 66 2021'de Öne Çıkan Gelişmeler
- 72 Net Aktif Değer Tablosu
- 74 Kilometre Taşları
- 76 Sermaye ve Ortaklık Yapısı
- 78 İştirakler ve İş Ortaklıkları

Yönetim

- 80 Yönetim Kurulu
- 85 Komiteler
- 89 Bağımsızlık Beyanları
- 90 Üst Yönetim

Gayrimenkul Sektörü Hakkında

- 92 Türkiye ve Dünyada İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

Faaliyetler

- 104 Projeler
 - 104 Tamamlanan Projeler
 - 124 Devam Eden Projeler
 - 128 Gelecek Projeler
- 142 Değerleme Raporları Özeti

Kurumsal Yönetim

- 143 İnsan Kaynakları
- 145 Sürdürülebilirlik
- 148 Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Beyanı
- 149 Rapor Döneminden Sonra Gerçekleşen Önemli Gelişmeler
- 150 İlişkili Taraf İşlemleri Rapor Özeti
- 151 Yatırımcı İlişkileri
- 153 Risk Yönetimi
- 154 Mevzuat Değişiklikleri
- 155 Hizmet Alınan Başlıca Firmalar
- 156 Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Bağımsız Denetçi Raporu

Finansallar

- 157 Konsolide Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporu
- 229 Konsolide Olmayan Finansal Tablolar
- 237 İleriye Yönelik Bildirimler
- 238 İletişim Bilgileri



Özak Global Holding tüm faaliyet alanlarında gerek Türkiye'deki gerekse dünyadaki gelişmeleri yakından takip etmekte, operasyonel verimlilik anlayışı ile değişimin öncüsü olmayı sürdürmektedir.

5 Sektör

Faaliyet Alanı

~5.000

Çalışan



Kısaca Özak Global Holding

Temelleri, Akbalık ailesinin 1985 yılında Özak Tekstil'i kurmasıyla atılan Özak Global Holding, köklü ve başarılı geçmiş, farklı ancak hizmet kültürü olarak birbirini tamamlar niteliğe sahip sektörlerdeki yetkinliği, güçlü istihdam ağı, sağlam finansman yapısı ile ülke ekonomisine nefes veren, yaşama değer katan lider kuruluşlar arasında yer almaktadır.

Zaman içerisinde gerçekleştirdiği yeni yatırımlarla; inşaat, gayrimenkul yatırım ortaklığı, turizm ve tesis yönetimi gibi farklı sektörlerle giriş yapan Özak Global Holding, faaliyet gösterdiği her sektörde, sahip olduğu nitelikli insan kaynağı, öngörü yeteneği, strateji geliştirme becerisi ve inovasyona olan inancı ile bugün Türkiye ekonomisinin itici güçlerinden biri haline gelmiştir.

Her zaman yaptığı işin en iyisi olmayı hedefleyerek sürdürülebilir iş modelleri ile hizmet vermeye devam eden Özak Global Holding, yetkin yönetim kadrosu ile içinde yer aldığı sektörlerin ve müşterilerinin ihtiyaçlarını doğru analiz etmekte gerek Türkiye'deki gerekse dünyadaki gelişmeleri yakından takip etmekte ve operasyonel verimlilik anlayışı ile değişimin öncüsü olmayı sürdürmektedir.

Tekstil

Özak Global Holding'in 1985'te kurduğu ilk şirketi olan Özak Tekstil, doğru yatırım kararlarıyla kısa sürede faaliyet alanını genişletmiş; alt yüklenicileriyle birlikte yaklaşık 5 bin kişiye istihdam sağlayan bir firma haline gelmiştir.

Küresel markalar için tasarım geliştiren ve üretim yapan Özak Tekstil, 51 bin m² kapalı alana sahip üç ayrı fabrikada gerçekleştirdiği üretimin %95'ini ihraç etmektedir.

Özak Tekstil, sadece üretici olmanın çok ötesine geçerek, katma değer yaratan kurumsal yapısıyla, Ar-Ge ekibi ve tasarım kabiliyetiyle de sektörde rakiplerinden ayrılmaktadır.

Şirket; Armani Jeans, Prada, Hugo Boss, Zara, Massimo Dutti, Stradivarius, Guess, Replay, Esprit ve Levi's gibi dünya markaları tarafından tercih edilmektedir.



Özak Tekstil

- Kuruluş 1985
- Üç ayrı fabrika ve 51 bin m² kapalı alan
- Rakiplerine göre fark yaratan stratejiler
 - Müşteri ihtiyacına uygun tasarım ve model geliştirme becerisi
 - Gelecek yılların moda trendlerini belirleyen uzman Ar-Ge kadrosu
 - Sosyal sorumluluk ve iş güvenliği konularında uzman yerli ve yabancı kurumlarla iş birliği
- Armani Jeans, Prada, Hugo Boss, Zara, Massimo Dutti, Stradivarius, Guess, Replay, Esprit ve Levi's gibi dünyaca ünlü markalara üretim
- Yıllık 7 milyon adet üretim kapasitesi
- %95'i ihracata yönelik katma değer yaratan ürünler
- Türkiye'nin nitelikli denim ihracatında %5'lik pay ile liderlik
- Kuruluşundan bugüne istikrarlı büyüme

Kısaca Özak Global Holding

İnşaat

Kurulduğu ilk yıllardan itibaren inşaat sektörünün içinde yer alan Özak Global Holding, 1995 yılında İnt-Er Yapı şirketini faaliyete geçirerek sektörün aktif oyuncularından biri olmuştur.

İstisnasız tüm iş sahalarında, insanlara maksimum faydayı sağlayacak yaşam alanları kurgulayan İnt-Er Yapı, proje konseptine uygun kapsamlı hizmetiyle inşaat sektörüne yepyeni bir bakış açısı getirmektedir.

İnt-Er Yapı, her biri kendi alanında uzman kadrosuyla proje, tedarik, kalite, maliyet ve süreç yönetimi konularında hizmet sunmakta ve bu hizmet çeşitliliğiyle rakiplerinden ayrılarak sektörde güçlü bir konuma sahip olmuştur.

In-ter Yapı

- Kuruluş 1995
- Özak Grubu'nun inşaat faaliyetlerinin gerçekleştirilmesi
- Özak GYO projelerinin hayata geçirilmesinde proje yönetimi, tedarik yönetimi, kalite yönetimi, maliyet ve süreç yönetimi
- 220 kişilik uzman kadro
- Alt yüklenicilerle birlikte 2.300 kişilik şantiye kadrosu



Gayrimenkul

İnşaat sektöründe köklü bir deneyime sahip olan Özak Global Holding, bu sektördeki Özak Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. unvanlı şirketini, 2009 yılında tüm aktif ve pasifleriyle gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürmüş ve böylece Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. faaliyetlerine başlamıştır.

Özak Global Holding'in Türkiye ve dünyadaki genel eğilimleri dikkatle gözlemleyerek aldığı bu yatırım kararı, Türkiye gayrimenkul sektörüne yıldız oyuncularından birini kazandırmıştır.

Özak GYO, yenilikçi yaklaşımı ve güçlü analiz becerisi sayesinde toplumsal yaşamda gün geçtikçe değişen ihtiyaçları öngören iş modeli ile farkını ortaya koymaktadır.

Güçü ve tecrübesi, zamanı verimli kılan ve hayatı kolaylaştıran projeleri ile aynı zamanda gelecek trendlerinin belirleyicisi konumunda olan Şirket, çevre dostu yaklaşımla gerçekleştirdiği prestijli gayrimenkul projeleriyle hem ülke ekonomisine hem de yaşama değer katmaktadır.

Özak GYO

- Kuruluş 2009
- Gayrimenkul ve gayrimenkul yatırım projeleri, turizm faaliyetleri
- İş geliştirme, imar ve mevzuat, fizibilite ve pazar araştırması, değerlendirme, best-use çalışmaları, mimari konsept belirleme konularında uzman kadro
- Şehir merkezli fark yaratan projelerle Avrupa'nın saygın kuruluşlarından kazanılan ödüller
- Ödüllü faaliyet raporları
- 2015'te Forbes Türkiye Dergisi "Türkiye'nin En büyük 100 Şirketi" listesinde 57'nci sırada
- Özak GYO İştirakleri
 - Aktay Otel İşletmeleri (%95)
 - Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı (%60)
 - Büyükyalı Otel İşletmeciliği (%60)



Kısaca Özak Global Holding

Turizm

Özak Global Holding, 2007 yılında Aktay Turizm^(*) ve Aktay Otel İşletmesi iştiraki üzerinden Ela Excellence Resort Hotel'i kurarak turizm sektöründe de faaliyet göstermeye başlamıştır.

Kurulduğu günden bu yana kişiye özel hizmetleri ve uluslararası standartlardaki kalitesiyle hizmet vermeye devam eden Ela Excellence Resort Belek Türkiye'de çocuk/aile konseptine sahip ilk oteldir.

Türk-Osmanlı mimarisindeki tarzı, Türk misafirperverliğini yansıtan kusursuz hizmet anlayışı ve sektöre yön veren çocuk/aile dostu otel konseptiyle Türkiye'nin tanıtımına başarıyla destek vermeye devam eden Ela Excellence Resort Belek, Booking.com, Tripadvisor, Hotels.com gibi prestijli seyahat sitelerinde konaklayan misafirler tarafından yüksek puanlarla derecelendirilmektedir.

Türkiye'nin en iyi yönetilen çocuk etkinlik oteli olan Ela Excellence Resort, turizm sektörünün en prestijli ödülleri olan Excellence Management Awards 2019'da "Türkiye'nin En İyi Aile Oteli (Kundu-Belek Bölgesi)" ödülüne layık görülmüştür.

Ela Excellence Resort Hotel, 2020 yılında da Tripadvisor'ın yaptığı anketle "Traveller's Choice 2020" ödülünü alarak başarısını bir kez daha tescillemiştir.

Ela Excellence Resort Hotel

- Aile ve önce çocuk konsepti, çocuk resepsiyonu ve takip sistemleri, teen club, aqua fitness
- Nitelikli odalar, kişiye özel villalar, her villaya özel hizmet veren ekip, helikopter, VIP transfer hizmetleri
- Dokuz ayrı alakart ve snack restoran, ünlü şefler ve kalite denetimini sağlayan gıda mühendislerinden oluşan kadro, vegan bir bölüm
- Yüksek sezonda %100'lere ulaşan doluluk

^(*) Aktay Turizm ile 2015 yılında devralma suretiyle birleşme işlemi gerçekleştirilmiştir.



Tesis Yönetimi

2011 yılında Özak Grup şirketlerinden biri olarak kurulan Akyön Tesis Yönetimi; plaza, konut, ofis, endüstriyel depolama lojistik merkezleri ve AVM gibi gayrimenkul projelerine ilişkin pazar analizi, gayrimenkul geliştirme süreçleri, pazarlama, işletme ve kiralama konularında 360 derece hizmet yaklaşımı ile faaliyet göstermektedir.

Şirket, önümüzdeki yıllarda önemli bir marka ve piyasa değerine erişerek, faaliyet alanları ile grup dışı firmalara da hizmet vermeyi planlamaktadır.



Akyön Tesis Yönetimi

- Özak Global Holding portföyünde bulunan AVM, ofis, konut ve rezidans gibi tesislerin güvenlik, temizlik, bakım-onarım, kiralama fonksiyonlarının yönetimi
- Gelecek yıllarda bu hizmetlerin grup dışı firmalara da sunulması hedefi, bu sayede önemli bir marka ve piyasa değerine erişme beklentisi

Akyön Tesis Yönetimi; plaza, konut, ofis, endüstriyel depolama ve AVM gibi gayrimenkul projelerinde 360 derece hizmet yaklaşımıyla faaliyet göstermektedir.

Özak GYO Hakkında

Çeşitlendirdiği projelerde yaşamı kolaylaştıran ve hayata değer katan çözümler sunmayı ilke edinen Özak GYO, şehircilik alanında uzmanlaşmış kadrosuyla yatırımcılarını yüksek kâr getirme potansiyeline sahip projelerle tanıştırmaktadır.



9

Milyar TL
Aktif Büyüklük

Özak GYO'nun aktif toplamı 2021 yıl sonu itibarıyla 9 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Özak Global Holding'in tüm gayrimenkul yatırımlarını tek bir çatı altında toplamak amacıyla 2009 yılında kurulan Özak GYO, Grubun inşaat sektöründeki deneyimi ve İnt-Er Yapı'nın proje yönetimi, süreç yönetimi, bütçe ve tedarik yönetimi alanlarındaki birikiminin verdiği güçle, başarılı projeler imza atmış ve kısa sürede sektörün önde gelen oyuncularından biri olmuştur.

Trendleri öngörebilme kabiliyeti ile çeşitlendirdiği projelerde yaşamı kolaylaştıran ve hayata değer katan çözümler sunmayı ilke edinen Özak GYO, şehrin en merkezi yerlerine konumlandığı özgün çalışmalarıyla dikkat çekmektedir.

Şehircilik alanında uzmanlaşmış, ayrı bir kadrosu bulunan Özak GYO, sektörün seçkin iş ortaklarının da birikiminden faydalanarak şehrin en dinamik bölgelerinde, yaşam kalitesini artıran ve yatırımcılarına yüksek kâr getirme potansiyeline sahip projeler geliştirmektedir.

6,7

Milyar TL
Özkaynaklar

Sağlam sermaye yapısından güç alan Özak GYO, özkaynaklarını 2021 yılında 6,7 milyar TL'ye yükseltmiştir.

Özak GYO'nun tamamlanan projeleri arasında; firmalara iş süreçlerinde verimlilik katan lojistik ve mimari özelliklere sahip 34 Portall Plaza, alışılmış AVM anlayışının ötesine geçerek gastronomi ve dinlenme konsepti üzerine geliştirilen Bulvar 216, Türkiye'yi aile ve çocuk konseptli otel fikriyle tanıştıran Ela Excellence Resort Belek, en son teknolojiyle A sınıfı ofis olarak inşa edilen İş İstanbul 34, 2011 yılında faaliyete geçirilen ve toplam 8,470 m² market alanına sahip Bayrampaşa Metro Gross Market, yatırım potansiyeli ve merkezi konumuyla satışları kısa sürede tamamlanan Hayat Tepe ve Hayat Tepe Suites, "insan" ve "iyi yaşam" kavramlarının odağındaki Büyükyalı Projesi'nde yer alan Özak Genel Müdürlük binası bulunmaktadır.

Esnek Portföy Yönetimi

Özak GYO, nitelikli portföyünden gelen düzenli kira gelirleri, güçlü özkaynakları, fonlama imkânlarının oluşturduğu güven veren finansal yapısı, uzman ve yetkin insan kaynağıyla arazi alımından proje geliştirme ve tasarıma, üretimden satış ve pazarlamaya uzanan geniş faaliyet ağını, her geçen yıl daha da geliştirmektedir.

Güçlü tedarik zinciri ile taşeron yönetimi ve malzeme tedarik yönetimi süreçlerini başarılı bir şekilde sürdüren Özak GYO, konut, ofis, depolama, turizm ve perakende olmak üzere farklı segmentlerde geniş ürün gamı ve esnek portföy yönetimi ile arazi ve proje geliştirme çalışmaları yürütmektedir.

Özak GYO'nun yatırımlarını gerçekleştirdiği beş segment, Şirket'in esnek iş modelinde, güçlü bir bütünün birbirini destekleyen güçlü parçaları olarak işlev görmektedir. Şirket, kurduğu bu yapı ile konjonktürel değişimlere karşı kendini koruyabilmekte ve riskleri en az düzeyde tutarak yatırımlarında kâr getirecek projelere odaklanmaktadır.

Özak GYO, kurulduğu günden itibaren portföy çeşitliliği ve kâr odaklı yapısı ile sürdürülebilir bir büyüme ivmesi yakalamıştır. Halka arz edildiği 2012 yılından bu yana toplam varlıkları yaklaşık yedi kat büyüme gösteren Şirket, Türkiye'nin en büyük GYO'larından biri haline gelmiş, ayrıca Forbes Türkiye dergisinin 2014 yılı verilerine göre hazırladığı "Türkiye'nin En Büyük 100 Şirketi" sıralamasında, birçok önemli şirketi geride bırakarak 57'nci sırada yer almıştır.



Özak GYO Hakkında

Özak GYO, yaşanabilir bir dünya için çevreye karşı duyarlı bir yaklaşım benimsemekte, projelerinde yenilenebilir enerji yatırımları yapmanın yanı sıra hayatı bütünüyle ele alan bir mimariyi merkezine almaktadır.



Yeni Şehircilik Akımı

Özak GYO, eksiksiz, kompakt ve bütünsel hareketin dönüşümü olarak tanımlanan, insan odaklı bir akım olan Yeni Şehircilik Akımı ile projelerini geliştirmektedir.

Çevre Bilinci

Özak GYO, hayata geçirdiği prestijli gayrimenkul projeleriyle, ekonomiye ve yaşama değer katmakla kalmayıp daha güzel ve yaşanabilir bir dünya için faaliyetlerinde çevreye karşı duyarlı adımlar atmaktadır.

Bu bağlamda Özak GYO projelerinde Türkiye'nin ilk gastronomi konseptli AVM'si olan Bulvar 216, yeşili koruyan ve yaşama değer katan mimarisıyla Amerikan Yeşil Binalar Konseyi tarafından verilen Enerji ve Çevre Dostu Tasarımda Liderlik Sertifikası "LEED"i gümüş kategoride almaya hak kazanmıştır.

Geleceğin akıllı binası olarak tasarlanan 34 Portall Plaza'da ise yağmur sularının drenajını sağlayan hidrofonik sistem, yenilenebilir enerji altyapısı, atık yağ toplama alanı, üretim tesisleri arıtma sistemi, elektrik enerjisi kullanımını gün ışığına ve çalışan yoğunluğuna göre ayarlayan özel aydınlatma sistemi gibi çevresel sürdürülebilirliğe katkı sağlayan önemli özellikler bulunmaktadır.

Güvenlik, doğallık ve sürdürülebilirlik temelleri üzerinde planlanan Büyükyalı, çevre ve insan faktörü ön planda tutularak "Yeni Şehircilik" konsepti ile hazırlanmıştır. Tarihi şehir surlarından ilham

%25

Halka Açıklık Oranı

Güçlü mali yapısı ve sürdürülebilir büyüme stratejileri ile tüm hissedarları ve iş ortakları için değer yaratmayı amaçlayan Özak GYO'nun sermayesini temsil eden hisselerin %25'i halka açıktır.

alınarak taş ve tuğla gibi geleneksel estetik değerlerin gelecek nesillere taşınmasına olanak sağlayan Büyükyalı'da zarafetle yaşanan ve asla çevreye zarar vermeyen doğal malzemeler kullanılmıştır. Alandaki mevcut ağaçların da çoğaltılarak çeşitlendirildiği Büyükyalı'da enerji tasarrufu için yapıların çatılarında güneş panelleri kullanılmıştır.

Özak GYO, geliştirmekte olduğu ve önümüzdeki dönemler için planladığı tüm projelerde yenilenebilir enerji yatırımları yapmaya ve sahip olduğu çevreci yaklaşımla ve hayatı bütünüyle ele alan bir mimari bakış açısıyla, çevre dostu yaşam merkezlerine ve projelere imza atmaya devam edecektir.

Yeni Şehircilik Yaklaşımı

Toplulukların beklentilerine yönelik, eksiksiz, kompakt ve bütünsel hareketin dönüşümü olarak tanımlanan, insan odaklı bir akım olan Yeni Şehircilik akımı ile projeler geliştiren Özak GYO, gelecek nesillerin ihtiyaçlarını da göz önünde bulundurarak geçmişin izlerini modern dünyanın ihtiyaçlarıyla buluşturmaktadır. Değişen tüketici beklentilerini ve farklı yaşam tarzlarının ihtiyaçlarını kusursuz bir şekilde, üstün bir kaliteyle karşılayan Özak GYO, yaşam alanındaki malzeme kalitesinden tasarıma, sosyalleşmeden ulaşımına kadar her şeyi, insanın konforu, güvenliği, mutluluğu ve rahatı için yeniden tanımlamaktadır.

Bu bağlamda tasarladığı projelerle çevresel, ekonomik ve toplumsal sorunları bir bütün olarak azaltmayı hedefleyen Özak GYO, her projesinde ortaya koyduğu yenilikçi yaklaşımla, sürekli değişen dünyada insanların değişen ihtiyaçlarını öngörerek onlara sürdürülebilir modellerde, hayatı kolaylaştıracak ve verimli kılacak projeler üretmeye devam edecektir.

Güçlü Hisse Performansı

Faaliyetlerini Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri çerçevesinde sürdüren Özak GYO, 15 Şubat 2012'den bu yana Borsa İstanbul'da "ÖZKGY" kodu altında, %25 halka açıklık oranı ile işlem görmektedir. Halka arz edilmesinden itibaren güçlü mali yapısı ve sürdürülebilir büyüme stratejileri ile tüm hissedarları ve iş ortakları için değer yaratmayı amaçlayan Şirket'in sermayesini temsil eden hisselerinin %25'i halka açıktır. 2021 sonu itibarıyla Şirket'in toplam varlıkları 9 milyar TL'ye toplam gelirleri ise 1,5 milyar TL'ye ulaşmıştır



Özak GYO Hakkında

Her projesinde kendine özgü dokunuşuyla park yaratan, geliştirdiği projelerle gelecek trendlerinin belirleyicisi olan Özak GYO, hayata geçirdiği yatırımlarıyla müşterilerine ve iş ortaklarına kazanç fırsatları sunmaya devam edecektir.



Özak GYO, İstanbul'un en merkezi lokasyonlarından biri olan Balmumcu'da, konut, ofis ve apart otelden oluşan karma kullanımlı bir proje geliştirmektedir.

Her projesinde kendine has dokunuşlarıyla fark yaratan Özak GYO, büyüme ivmesini istikrarlı bir şekilde artırarak sektörün önde gelen gayrimenkul yatırım ortaklıklarından biri olmayı hedeflemektedir. Özak GYO, bu hedef doğrultusunda; yetkin ekibi, güçlü analiz becerisi ile güncel ihtiyaçları net bir şekilde tespit ederken, geliştirdiği sıra dışı projelerle gelecek trendlerin de belirleyicisi olmaktadır.

Öngörülü Yapısı

Önümüzdeki dönemlerde de öngörülü yatırımlarıyla müşterilerine ve iş ortaklarına kazanç fırsatları sunmaya devam edecek olan Özak GYO, Büyükyalı ve Özak Göktürk Projelerinin ardından, Özak Göktürk ikinci etap ve Balmumcu'da gerçekleştireceği yatırımların yanı sıra, şehrin merkezi noktalarında konut ve ticari karma projeler, ayrıca yurt dışında farklı lokasyonlarda gayrimenkul projeleri geliştirmeyi planlamaktadır.

Şehir merkezlerinde Özak GYO farkını ortaya koyacak şehir otelciliği alanına adım atmayı planlayan Özak GYO, İstanbul'un en merkezi lokasyonlarından biri olan Balmumcu'da konut, ofis ve apart otelden oluşan karma kullanımlı bir proje geliştirmeyi planlamaktadır. Bu amaçla satın alınan Balmumcu arsası,

kesintisiz Boğaz manzarasının yanı sıra Boğaziçi Köprüsü'ne, E-5 otoyoluna ve sahil yoluna yakınlığıyla da farklılaşmaktadır.

Öte yandan Didim ve Demre arsalarında Ela Excellence Resort'un ismini ve uluslararası standartlardaki kalitesini taşıyan yeni otel projeleri geliştirmeyi planlayan Özak GYO, Kemer'de de yatırım kararı almıştır. Ela Resorts markası ile sektöre farklı bir giriş yapan Şirket, açacağı otellerle yerli ve yabancı turistlere Ela Resorts markasının ayrıcalığını yaşatmayı ve turizm sektöründe de adından daha çok söz ettirmeyi planlamaktadır.

Büyükyalı

Emlak Konut GYO güvencesiyle, Özak GYO, Ziyilan Gayrimenkul ve Yenigün İnşaat tarafından hayata geçirilen dünya standartlarındaki projenin yapımına 2016 yılında başlamıştır. 282.746 m² satılabilir, 34.430 m² kiralanabilir alanda gerçekleştirilen Büyükyalı Projesi, İstanbul'un kısa sürede çok daha fazla değer kazanacak olan bölgesi Kazlıçeşme sahil yolunda Kennedy Caddesi'nde yer almaktadır.

"İnsan" ve "iyi yaşam" kavramlarını odağına alan, sakinlerine ve ziyaretçilerine her anlamda "iyi bir yaşam" sunmayı hedefleyen Büyükyalı'nın konseptini; yaya konforu, geleneksel mahalle kültürü, renkli sosyal yaşam, kültürel çeşitlilik, kalite, sürdürülebilirlik gibi değerleri bir araya getiren ve Proje'nin "iyi yaşam" vizyonunu destekleyen "yeni şehircilik" akımı oluşturmaktadır.

Mimarlığını, 200'den fazla uluslararası ödülün sahibi İngiliz mimarlık şirketi Chapman Taylor'ın üstlendiği Büyükyalı Projesi'nde farklı konsept ve büyüklüklerde konutlar, loftlar, markalı rezidans konutlar ve ofisler yer almakta; ayrıca, ticari, sanatsal, kültürel ve sosyal donatılarla çocuk alanlarının yer alacağı kiralanabilir sosyal alanlar bulunmaktadır.



Büyükyalı Projesi'nde teslimlere Eylül 2019'da başlanmış, Büyükyalı'da hayat, planlandığı gibi 2020 yılı 2'nci çeyrekte başlamıştır. Şirket, 2020 yılında tüm dünyayı etkisi altına alan Covid-19 pandemisinin tüm sektörler üzerinde yarattığı olumsuz etkiye rağmen satış ve teslim süreçlerini sorunsuz bir şekilde yürütmeye özen göstermiştir. 2021 sonu itibarıyla satış oranı %74, satış-teslimat oranı ise %94 olarak gerçekleşmiştir.

Büyükyalı'nın satış ve teslim süreçleri sorunsuz bir şekilde yürütülmüş ve 2021 sonu itibarıyla satış oranı %74, satış-teslimat oranı ise %94 olarak gerçekleşmiştir.

Özak GYO Hakkında

Kentin tüm ulaşım akslarının merkezinde bulunan Büyükyalı, Tarihi Yarımada'nın yakınında, Marmara Denizi'nin kıyısında, İstanbul Boğazı'nın girişinde yer almaktadır.



Büyükyalı Projesi'nin mimarlığını 200'den fazla uluslararası ödülün sahibi olan, İngiliz mimarlık şirketi Chapman Taylor üstlenmiştir.

Şehrin, markalı projeler ve devlet yatırımlarıyla çehresi değişen ve yüksek değer artışı kaydeden bölgesi Kazlıçeşme'de yer alan Büyükyalı, sunduğu yüksek yatırım potansiyeliyle de dikkat çekmektedir. Nitelikli spor merkezleri, okul ve üniversitelerin yer aldığı bölge; yeni konut, marina, otel, alışveriş merkezi, hastane ve altyapı projeleriyle her geçen gün gelişmeye ve yatırım cazibesini artırmaya devam etmektedir.

Kentin tüm ulaşım akslarının merkezinde yer alan Büyükyalı'da bu özelliklere, deniz ve ulaşım kolaylığı da eklenmektedir. Özel deniz taksi ulaşımının yanı sıra kara ve raylı sistemin tüm alternatiflerinin kullanılacağı Büyükyalı, Tarihi Yarımada'nın yakınında, Marmara Denizi'nin kıyısında, İstanbul Boğazı'nın girişinde yer almaktadır. Marmaray, banliyö hattı, sekiz şeritli yeni sahil yolu ve deniz ulaşımı imkânlarını bir arada sunan ulaşım olanaklarına 2016 sonunda, İstanbul'un Asya ve Avrupa Yakası'nı tüp geçişle birbirine bağlayan motorlu araçlara geçiş olanağı sağlayan Avrasya Tüneli de eklenmiştir.

Büyükyalı sakinleri ve misafirleri, 2019 yılında hizmete açılan ve Büyükyalı Projesi'ne yürüme mesafesinde bulunan Zeytinburnu Marmaray / Fişekhane durağı ile şehrin dört bir yanına kolayca ve trafikte zaman kaybetmeden ulaşabilmekte, ayrıca inşaatı tamamlanan köprü sayesinde sadece birkaç adımda denize, İstanbul Boğazı'nın girişine, 30 kilometrelik kesintisiz yürüyüş ve bisiklet yoluna bağlanabilmektedir.

Özak GYO Genel Müdürlük Binası

Şirket 2019 yılı ocak ayında Büyükyalı Projesi C Blok ve T2 Blok'ta yer alan 10 adet bağımsız bölümü satın almıştır. Toplam 5.848 m² satılabilir/kiralanabilir alana sahip bu gayrimenkulün, 4.487 m²'lik alanı 2020 yılında Şirket Genel Merkezi olarak kullanılmaya başlanmıştır.

2020 yılı Ekim ayında ayrıca Proje'nin ticari alanlarını oluşturan Fişekhane içinde yer alan 9.812 m² büyüklüğündeki T3 Blok, Özak GYO, Yenigün İnşaat ve Ziylan Gayrimenkul tarafından, adi ortaklıktaki payları oranında ortaklaşa satın alınmıştır. (Özak GYO'nun adi ortaklık içindeki payı %60'tır.)

Fişekhane

Büyükyalı'nın inşa edildiği, geçmişte tank bakım atölyesi olarak kullanılan arazide, 1900 yılından önce inşa edilmiş, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından "eski eser" olarak tescillenmiş yapılar bulunmaktadır.

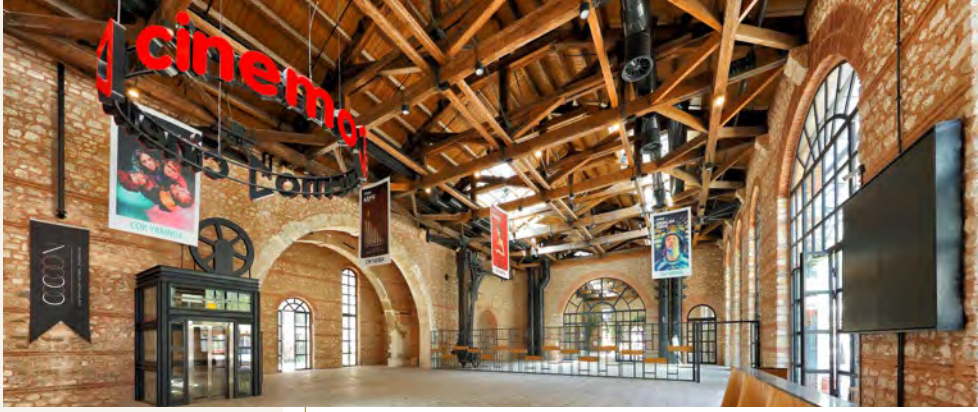
Bu yapılardan biri olan Fişek Fabrikası, diğer adıyla Fişekhane, savaşlarla dolu bir dönem olan 19'uncu yüzyılın ilk yarısında, Osmanlı Devleti'nin ve ordusunun modernleşme çabalarının göstergelerinden biri olan "Zeytinburnu Fabrika-i Hümayûnu" bünyesindeki önemli yapılardan biri olma niteliğini taşımaktadır.



Büyükyalı Projesi'nde bulunan Özak GYO Genel Müdürlük Binası, 4.487 m²'lik bir alanda yer almaktadır.

Özak GYO Hakkında

Endüstriyel kimliğiyle İstanbul'un geçmişinde çok özel bir yere sahip olan tarihi yapı Fişekhane, Özak GYO'nun Büyükyalı Projesi ile birlikte, dünya standartlarında bir restorasyon çalışmasıyla yeniden yaşama kazandırılmıştır.



Özgünlüğü korunarak, büyük bir hassasiyetle restore edilen Fişekhane, 19'uncu yüzyıl mimarisinden izler taşıyan tarihi bir atmosfere sahiptir.

Endüstriyel kimliğiyle kentin geçmişinde çok özel bir yere sahip olan ve yüz yılı aşkın süredir kamunun kullanımına kapalı kalan bu tarihi yapı, Özak GYO'nun Büyükyalı Projesi sayesinde, dünya standartlarında bir restorasyon çalışmasıyla yeniden yaşama kazandırılmış ve kapılarını ziyaretçilere açmıştır. Fişekhane, bünyesindeki ticari ünitelerinde açılan restoranlarıyla birlikte, 2021 Haziran ayında soft lansmanını gerçekleştirmiş, İstanbul'a yepyeni bir gastronomi durağı kazandırmıştır. Ağustos 2021'de şehre yepyeni konser deneyimi yaşatmak üzere deniz üzerine kurulan konser sahnesiyle Deniz Konserleri'ne ev sahipliği yaparak kültür-sanat-lezzet-yaşam alanında İstanbulluların buluşma merkezi olarak sektörde adından söz ettirmeye başlamıştır.

Özgünlüğü korunarak, büyük bir hassasiyetle restore edilen ve günün ihtiyaçları doğrultusunda yeniden işlevlendirilen Fişekhane, 19'uncu yüzyıl mimarisinden izler taşıyan tarihi atmosferiyle, ziyaretçilerini büyüleyici bir yolculuğa çıkarmaktadır.

İstanbul Boğazı'nın tam girişinde, Marmara Denizi'nin hemen kıyısında yer alan Büyükyalı İstanbul'daki eşsiz ve nitelikli sosyal yaşamının kalbini oluşturan Fişekhane, görkemli tarihi, kültür-sanat merkezi, sahneleri, sinemaları, galerileri, Türkiye'de ilk defa yer alacak markaları, gurme restoranları, birbirinden keyifli kafeleri, yöresel lezzetler sunan organik pazarı ve daha birçok değerle şehrin yeni buluşma noktası olarak gerçek bir semt yaşamı sunmaktadır.

Fişekhane, ana konser ve tiyatro sahnesinin yanı sıra ihtiyaca göre şekillenebilen farklı kapasitelerde tiyatro ve sinema salonları, Contemporary İstanbul Vakfı etkinlikleri ve galeri alanlarıyla İstanbul kültür ve sanat hayatının şekillendiği yepyeni bir merkez olarak dikkat çekmektedir. Kendine ait özgün programının yanı sıra Türkiye ve dünyanın en büyük etkinliklerine de ev sahipliği yapabilecek bir altyapıya sahip olan Fişekhane, şehrin yaratıcı enerjisinin yeni merkezi haline gelmektedir.

Yaratıcı atölyeleri, eğlenceli park ve oyun alanları, kişisel gelişimi destekleyen etkinlik programları, spor olanakları ve "Büyükyalı Kulübü"yle, hem çocukları hem de yetişkinleri mutlu etmeyi hedefleyen Fişekhane'de ayrıca çocukların fiziksel ve zihinsel gelişimini destekleyen bir Montessori okulu da yer almaktadır.

Özak Göktürk

Yüksek kâr getirme potansiyeline sahip projelerine devam eden Özak GYO 2020 yılında, İstanbul'un yeni gelişen konut bölgesinde yer alan, İstanbul Havalimanı ve TEM otoyoluna yakınlığıyla dikkat çeken Göktürk'te daha önce tedarik ettiği kendi arazisinde doğa ile iç içe bir konut projesi geliştirmeye başlamıştır.

Göktürk'te sahip olduğu arsaların büyüklüğü 51.989 m²'ye ulaşan Şirket, 2019 yılında yapı ruhsatını aldığı Proje'nin ilk etabının satışlarına 2020 yılında başlamıştır. 22 dönümlük arazide, en fazla beş kat yüksekliğindeki Proje'de farklı büyüklüklerdeki toplam 157 konut yer almaktadır. Projede 2022 yılının ilk çeyreğinde yaşam başlayacaktır.



Fişekhane'de, ana konser ve tiyatro sahnesinin yanı sıra sanat merkezi, galeriler, sinemalar, gurme restoranlar, kafeler ve organik pazar da bulunmaktadır.

Özak GYO Hakkında

Göktürk'te 51.989 m²'lik arsaya sahip olan Özak GYO, kalite, estetik, fonksiyonellik, mimari tasarım ve yaşam biçimi geliştirme gibi konulardaki yetkinliğini Özak Göktürk konut projeleriyle tescillemiştir.



İlk etabı, 22 dönümlük arazide, en fazla 5 kat yüksekliğindeki 157 konuttan oluşan Özak Göktürk projesinin ilk etabının inşaat çalışmaları 2021 sonu itibarıyla %95 oranında tamamlanmıştır.

Özak adını markalaşma stratejisinin temelini alan Şirket, bu anlayış çerçevesinde Göktürk Projesi'ne "Özak Göktürk" adını vermiş, Özak markasının; kalite, estetik, fonksiyonellik, mimari tasarım ve yaşam biçimi geliştirme gibi konulardaki yetkinliğini bu proje ile bir kez daha tescillemiştir.

Özak Göktürk projesi birinci etabında 2022 Mart ayında yaşam başlaması hedeflenmektedir.

Özak Göktürk 2

Şehrin içinde ama şehrin kalabalığından uzak, ayrıcalıklı yaşam avantajı sunan Özak Göktürk projesinin ikinci etabı, evde otururken orman havasını içine çekmek isteyenler için bir evden daha fazlasını sunmak üzere planlanmıştır. Doğayı kaliteli mimari çizgilerle birleştiren Özak Göktürk 2, Göktürk'ün merkezinde, ormana komşu olan 10,5 dönüm arsa üzerine 67 daire ile butik bir yaşam konsepti olarak tasarlanmıştır

Özak Göktürk 2 projesinde eşsiz terasları, ferah balkonları ve ormana açılan bahçeleri ile 2+1'den 5,5+1'e kadar farklı seçenekleri ile yüksek tavanlı daireler, 2022 yılında satışa sunulacaktır.

2023 yılında Proje'nin 2'nci etabının da satışlarını tamamlamayı planlayan Şirket, Özak Göktürk 2 projesinin tamamlanmasıyla birlikte Göktürk'te yer alan diğer arsasında proje geliştirmeyi hedeflemektedir.

Şehir merkezlerinde Özak GYO farkını ortaya koyacak şehir otelciliği alanına adım atmayı planlayan Özak GYO, İstanbul'un en merkezi lokasyonlarından biri olan Balmumcu'da karma kullanımlı bir proje geliştirmeyi planlamaktadır. Bu amaçla satın alınan Balmumcu arsası, kesintisiz Boğaz manzarasının yanı sıra Boğaziçi Köprüsü'ne, E-5 otoyoluna ve sahil yoluna yakınlığıyla da farklılaşmaktadır.

Önümüzdeki yıllarda Didim ve Demre'de yer alan arsalarında "Ela Excellence" ismini ve uluslararası standartlardaki kalitesini taşıyan yeni otel projeleri geliştirmeyi planlayan Özak GYO, devam eden Özak Göktürk Projesi ve yeni geliştirilecek Balmumcu Projesi'yle gayrimenkuldeki cirosunu iddialı bir şekilde artırarak sektörün lider şirketlerinden biri olmayı hedeflemektedir.



Özak Göktürk 2 projesi, Göktürk'ün merkezinde, ormana komşu olan 10,5 dönüm arazi üzerinde, 67 dairelik butik bir yaşam konseptidir.

Vizyonumuz



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

Misyonumuz



Dijitalleşmeyi merkezine alıp, farklı alanlarda ihtiyacı doğru tespit ederek, gayrimenkul projelerini baştan sona tasarlamak ve işletmek. Öncü, özgün ve doğru modeller kurup geliştirerek "Özak projesi" algısı oluşturmak.

İlkelerimiz



"Yaşama değer katan projeleri" desteklemek

Bir gayrimenkul projesinin Özak GYO tarafından desteklenmesinin başlıca şartı, modern kent mimarisine ve insanların yaşam biçimlerine değer katmasıdır.

Tüm paydaşlarıyla "şeffaf ve açık bir iletişim" kurmak

Özak GYO, yatırımcılardan proje uygulayıcılarına, çalışanlarından müşterilerine kadar tüm paydaşlarıyla, karşılıklı güvenin eksiksiz biçimde sağlanabilmesi için, şeffaf bir şekilde iletişim şeklini benimser.

Yatırımcı beklentilerini en üst seviyede karşılamak

Özak GYO, iştirakçilerinin kısa, orta ve uzun vadedeki kârlılık beklentilerini tam olarak karşılamak amacıyla iş süreçlerinin her aşamasında alanının en iyilerinden oluşan profesyonel ekiplerle çalışır.

Sektöre ufuk açacak projeler geliştirmek

Özak GYO, gayrimenkul sektörünü Türkiye pazarının ötesinde, küresel bir bakış açısıyla değerlendirir. Yeni teknolojiler, uygulamalar ve müşteri beklentileri, Özak GYO projelerine bir bütün olarak yansır.

Stratejimiz

Özak GYO, değer ve fırsat yaratan, güçlü kılan projeler geliştirme stratejisiyle yoluna devam etmektedir.

ALTERNATİF KATMA DEĞERLİ PROJELER

Strateji

PROJE GELİŞTİRİCİ GYO OLARAK, YENİ PROJELERLE MEVCUT POZİSYONU DAHA DA GÜÇLENDİRMEK	ŞEHİR MERKEZİNDE ALTERNATİF YAŞAM BİÇİMLERİ SUNAN FARKLI PROJELERLE DEĞER YARATMAK	YÜKSEK KİRA GELİRİ POTANSİYELİ TAŞIYAN PROJELERLE NAKİT AKIŞINI DAHA DA GÜÇLÜ KILMAK	ÖNGÖRÜ YETENEĞİ SAYESİNDE KONJONKTÜREL GELİŞMELERİ TİCARİ ANLAMDA FIRSATA ÇEVİRMEK
---	--	--	--



Hedef

NAD'İMİZİ %45 YBBO(*) BÜYÜTEREK KANITLADIĞIMIZ OPERASYONEL BAŞARIMIZI SÜRDÜRÜLEBİLİR KILMAK	MEVCUT YATIRIMLARIN RAYİÇ DEĞERİNE ULAŞMASIYLA ALTERNATİF KATMA DEĞERLİ PROJELER YÜRÜTMEK	SEKTÖRDEKİ DİJİTAL DÖNÜŞÜME LİDERLİK ETMEK
---	---	--

(*) YBBO: Yıllık Bileşik Büyüme Oranı



Sürdürülebilirlik

SÜRDÜRÜLEBİLİR GÜÇLÜ NAKİT AKIŞI VE BÜYÜME



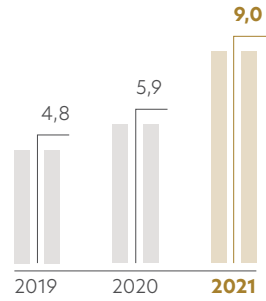
Finansal Göstergeler

Özak GYO'nun 2021 yılında aktif büyüklüğü 9 milyar TL, toplam özsermayesi 6,7 milyar TL, net aktif değeri ise 7,1 milyar TL olmuştur.

Aktif Büyüklük
(Milyar TL)

%53

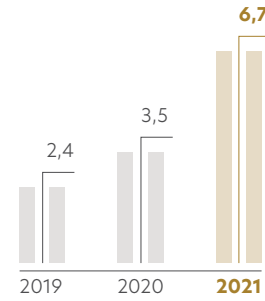
2020-2021 Büyüme



Toplam Özsermaye
(Milyar TL)

%91

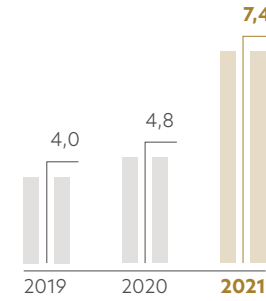
2020-2021 Büyüme



Toplam Gayrimenkul
Portföy Değeri^(*) (Milyar TL)

%54

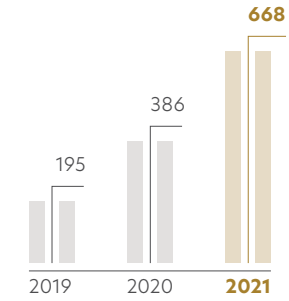
2020-2021 Büyüme



FAVÖK
(Milyon TL)

%73

2020-2021 Büyüme



%91

Özsermayedeki
Büyüme
(2020-2021)

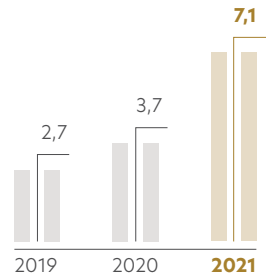
2,5

Milyar TL
Net Kâr

Net Aktif Değeri^(*)
(Milyon TL)

%92

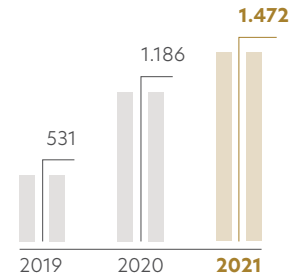
2020-2021 Büyüme



Toplam Satış Hasılatı
(Milyon TL)

%24

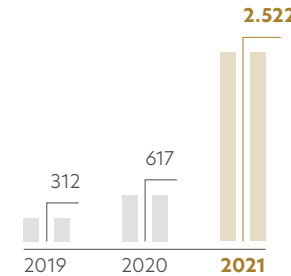
2020-2021 Büyüme



Net Kâr
(Milyon TL)

%309

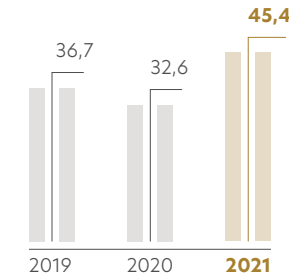
2020-2021 Büyüme



FAVÖK Marjı
(%)

%45

2020-2021 Büyüme



%92

Net Aktif
Değer Artışı
(2020-2021)

%45

FAVÖK Marjı

^(*) Konsolide olmayan finansal tablo verisidir.

^(*) Konsolide olmayan finansal tablo verisidir.

Temel Portföy Gelişmeleri

Büyükşalyı Projesi

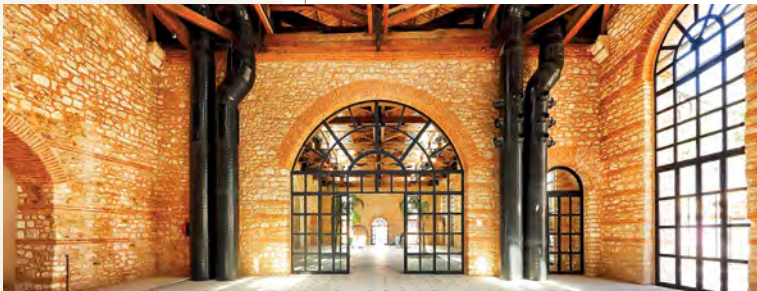
Büyükşalyı Projesi'nde yaşam 2020 yılının 2'nci çeyreğinde başlamıştır. 2021 yıl sonu itibarıyla satış oranı %74, satış teslimat oranı ise %94 olarak gerçekleşmiştir. Proje kapsamında 2021 yılında 1,580 milyar TL değerinde satış yapılmış, Proje başlangıcından itibaren toplam 4,5 milyar TL değerinde satışa ulaşılmıştır.



Büyükşalyı Projesi kapsamında toplamda 4,5 milyar TL değerinde satışa ulaşılmıştır.

Fişekhane

Büyükşalyı Projesi'nin ticari alanlarını oluşturan Fişekhane yıl içinde kapılarını ziyaretçilere açmıştır. Fişekhane, görkemli tarihi, kültür-sanat merkezi, sahneleri, sinemaları, galerileri, Türkiye'de ilk defa yer alacak markaları, gurme restoranları, birbirinden keyifli kafeleri, yöresel lezzetler sunan organik pazarı ve daha birçok değeriyle şehrin yeni buluşma noktası olarak gerçek bir semt yaşamı sunmaktadır. Fişekhane içinde yer alan 9.812 m² büyüklüğündeki T3 Blok, yıl içinde Özak GYO, Yenigün İnşaat ve Ziylan Gayrimenkul tarafından, adi ortaklıktaki payları oranında, ortaklaşa satın alınmıştır (Özak GYO'nun adi ortaklık içindeki payı %60'tır).



Özak Göktürk Projesi

2021 yılında arsası satın alındıktan sonra projelendirme çalışmalarının takiben 2021 yıl sonunda inşaat ruhsatı alınmıştır. 10,5 dönümden toplam 67 ünitelerden oluşan Özak Göktürk projesinin ikinci etabının satışına 2022 yılı birinci çeyrekte, teslimlerine 2023 yılı üçüncü çeyrekte başlanması planlanmaktadır.

Özak Göktürk projesinin ikinci etabının satışına 2022 yılı birinci çeyrekte başlanması planlanmaktadır.



Bodrum'da Arsa Alımı

Özak GYO 2021 yılında Bodrum Akıyalar'da 345.492 m²'lik arsa alımı gerçekleştirmiştir.



2021'de Öne Çıkan Gelişmeler

Özak GYO; konforlu, kaliteli ve yenilikçi bir tatil anlayışıyla ortaya çıkardığı Ela Excellence markasıyla turizmin en güçlü oyuncularını arasında olduğunu altını çizmektedir.



Estetik değerleri korunarak, modern hayatın gereksinimlerine göre titizlikle restore edilen, çekiciliğini İstanbul'dan ve tarihi mirasından alan Fişekhane, yıl boyunca imza attığı ses getiren etkinliklerle İstanbul'un yeni buluşma noktası olmuştur.

Gayrimenkul Yatırımı Artış Lideri Özak GYO

Özak GYO, Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği (TSPB)'nin 5'inci Sermaye Piyasaları Altın Boğa Ödülleri Yatırım Ortaklığı kategorisinde 2019 Yılı Yatırım Artış Lideri Ödülü'nü kazanmıştır.

Özak GYO, pandemi sürecinde yaşanan ekonomik sıkıntılara rağmen sahip olduğu güçlü özkaynak ile projelerine 2020 yılında da ara vermeden devam etmektedir. Üst üste satış şampiyonu olan Büyükyalı Projesi'nde yaşamın başlamasının ardından Göktürk Projesi'nin satışa sunulması da borsa yatırımcısının ilgisini çekmiştir. Alınan bu ödül de Şirket'in hisse değerinin bir yıl içinde %100'e yakın artış göstermesine önemli katkı sunmuştur.

Özak GYO, "Global Gelişmekte Olan Piyasalar Endeksi"nde

Yaşam kalitesini artıran ve hayata değer katan projeler geliştiren ÖZAK GYO, güçlü finansal yapısı ve çeşitlendirilmiş portföyü ile gerekli tüm kriterleri sağlayarak, sektörün önde gelen uluslararası kuruluşlarından EPRA (European Public Real Estate Association) tarafından ortak yönetilen "FTSE EPRA/NAREIT Global Gelişmekte Olan Piyasalar Endeksi"ne girmiştir.

Özak GYO'nun FTSE EPRA/NAREIT Global Gelişmekte Olan Piyasalar Endeksine girmesi Şirket'in uluslararası bilinirliğini artıracak ve daha büyük yatırımcılara ulaşılmasına katkı sağlayacaktır. Bu gelişme ayrıca Özak GYO'nun müşteri odaklı ürün ve hizmetler geliştirme felsefesinin müşteriler nezdinde olduğu kadar yatırımcılar tarafından da takdir edildiğini göstermektedir.

Avrupa'da halka açık gayrimenkul sektörünün sesi olan EPRA, 670 milyar avroyu aşan varlıkları ile FTSE EPRA Avrupa Endeksi piyasa değerinin %94'ünü oluşturan 275'ten fazla üyeyi temsil etmektedir. EPRA endeksleri yaklaşık 500 hisse senedi içermekte ve global endeks dünya çapında 3 trilyon avronun üzerinde bir gayrimenkul portföyünü temsil etmektedir. Yatırımcılar, özellikle Avrupa pazarını izlemek için EPRA'nın uzmanlığına ve profesyonelliğine güvenmekte, bu da portföy getirilerini karşılaştırmalarına olanak sağlamaktadır.

Özak GYO da Büyükyalı'da

Özak GYO İstanbul'un yeni deniz semti Büyükyalı'daki yeni ofisine taşınmıştır. Büyükyalı C Blok'ta yer alan 4.487 m² büyüklüğündeki ofis binası Özak GYO, Özak Global Holding ve Grup şirketleri tarafından ofis olarak kullanılmaya başlanmıştır.

Büyükyalı Projesi C Blok ve T2 Blok'ta yer alan 10 adet bağımsız bölümün %10 peşin 60 ay vadeli ödeme seçeneği ile KDV dâhil 80 milyon TL bedelle Özak GYO tarafından satın alınmasına ilişkin Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi 2019 yılında imzalanmıştır.

İstanbul'un Yeni Buluşma Noktası: Fişekhane

İki yüz yılı aşkın geçmişiyle İstanbul'un en önemli tarihi değerlerinden biri olan Fişekhane, Büyükyalı'daki eşsiz yaşamın kalbini oluşturmaktadır. Estetik değerleri korunarak, modern hayatın gereksinimlerine göre titizlikle restore edilen, çekiciliğini İstanbul'dan ve tarihi mirasından alan Fişekhane, İstanbul'un yeni buluşma noktası olmayı hedeflemektedir.



Özak GYO, güçlü finansal yapısı ve çeşitlendirilmiş portföyü ile "FTSE EPRA/NAREIT Global Gelişmekte Olan Piyasalar Endeksi"ne girmiştir.

2021'de Öne Çıkan Gelişmeler

Yeni buluşma noktası olmayı hedefleyen ve geçtiğimiz yıl pandemi koşullarında faaliyete başlayan Fişekhane, kısa bir sürede İstanbul'un kültür sanat ve gastronomi haritasındaki yerini almıştır.



Fişekhane, gurme restoranlardan sahnelere, çocuk eğlence merkezlerinden sinemaya kadar birçok alternatifini bünyesinde barındırmaktadır.

Fişekhane, ana konser ve tiyatro sahnesinin yanı sıra ihtiyaca göre şekillenebilen farklı kapasitelerde üç sahnesi, Contemporary İstanbul Vakfı etkinlikleri ve galeri alanlarıyla İstanbul kültür ve sanat hayatının şekillendiği yepyeni bir merkez niteliğine sahip olacaktır. Kendine ait özgün etkinlik programının yanı sıra İstanbul'un büyük etkinliklerine de ev sahipliği yapabilecek bir altyapıya sahip olan Fişekhane, şehrin yaratıcı enerjisinin yeni merkezi olmayı amaçlamaktadır.

Türkiye'de ilk defa yer alacak markaları, gurme restoranları, birbirinden keyifli kafeleri, yöresel lezzetler sunan organik pazarı ve daha birçok değeriyle, gerçek bir semt yaşamı sunan, İstanbulluların hayatına eşsiz tatlar katan Fişekhane'de;

- Tiyatro, konser ve performans sanatlarına ev sahipliği yapan dört farklı sahne,
- Çağdaş sanat galerileri,
- Altı salona sahip sinema,
- Spor merkezi ve SPA,
- Çocuk eğlence ve eğitim merkezi,
- Gurme restoranlar,

- Yeni nesil kafeler,
- Pazar alanı,
- Mağazalar

gibi yaşama değer katan birçok alternatif yer almaktadır. Fişekhane, bütünsel ve birbirini tamamlayan olanaklarıyla sosyal yaşama yeni bir boyut kazandırma misyonunu taşımaktadır.

Geçtiğimiz yıl pandemi koşullarında faaliyetlerine başlayan Fişekhane, 2021 Haziran ayında ticari ünitelerindeki markaların açılışıyla beraber etkinliklerine başlamış, İstanbul'un kültür sanat ve gastronomi haritasındaki yerini hızla almıştır.

2020 yılında Başka Sinema Günleri, İstanbul Tiyatro Festivali, İstanbul Devlet Opera ve Balesi'nin Cumhuriyet Konseri gibi seçkin etkinliklere ev sahipliği yapan Fişekhane, 2021 yılında kültür-sanat-lezzet-yaşam mottosu ile güçlü marka iş birlikleri gerçekleştirerek, ses getiren etkinliklere de imza atmıştır.

Gelenekselleşmiş olan Klasik Otomobil Cumhuriyet Rallisi, moda alanında önemli etkinliklerden Mercedes Benz Fashion Week ve Koza Defilesi, İstanbul'a yepyeni bir konser deneyimi yaşatan Deniz Konserleri, 2021 yılında Fişekhane'nin önemli etkinlikleri arasında yer almıştır.

2020 yılında Cocoon adlı ilk ve tek kalıcı sergi ve sanat üretim mekânı ile Fişekhane'de yer almaya başlayan Contemporary İstanbul Vakfı, 2021 yılında birbirinden değerli sanatçıları ağırlamıştır. Cocoon'un Fişekhane'deki ilk sanat sergisi, 21 Temmuz-21 Eylül 2020 tarihleri arasında Ahmet Çerkez, Ahmet Elhan, Burcu Erden, Eda Soylu, Elif Kahveci, Erman Özbaşaran, Evren Sungur, Işıl Kapu, Lütfullah Genç, Mithat Şen, Oddviz, Olcay Kuş, Olgu Ülkenciler, Onur Mansız, Sencer Vardarman, Ülgen Semerci'nin katılımıyla gerçekleştirilen "Kozayı Örmek" sergisi olmuştur.

Cocoon, bu sergiyi takiben sırasıyla, Ali-Rabia Güreli Koleksiyonu'ndan 33 eserin sergilendiği "Yakınsama", Baksı Müzesi koleksiyonuna bir 20. yıl armağanı olan "Maske/ Çağrışımlar", Borusan Çağdaş Sanat Koleksiyonu'nda yer alan fotoğraf ve yeni medya eserleri arasından derlenen "Hareket Eden Anılar", Yves Rocher Vakfı tarafından uzun yıllardır sürdürülen "Plant for Life" projesine eklemlenen "Terra Incognita/ Keşfedilmemiş Topraklar" ve son olarak "Videodaki Manzara" sergisine ev sahipliği yapmıştır.

Fişekhane'de 2021 yılında gerçekleştirilen en önemli etkinlikler arasında, Klasik Otomobil Cumhuriyet Rallisi, Mercedes Benz Fashion Week bulunmaktadır.

2021'de Öne Çıkan Gelişmeler

Özak GYO, hayallerin gerçeğe dönüşeceği "Özak Göktürk" Projesi'yle ayrıcalıklı bir yaşamın kapılarını aralamıştır.

Özak Göktürk Projesi Birinci Etabı Tamamlandı

Hayata geçirdiği projelerde sadece yaşam alanları değil yeni yaşam biçimleri geliştiren ve üstün kalite anlayışı ile gayrimenkul sektörüne öncülük eden Özak GYO, hayallerin gerçeğe dönüşeceği "Özak Göktürk" Projesi'yle ayrıcalıklı bir yaşamın kapılarını aralamıştır.

2020 yılı Eylül ayında lansmanı gerçekleştirilen Özak Göktürk Projesi'nde 157 konut bulunmaktadır. 2021 yıl sonu itibarıyla KDV hariç 612 milyon TL değerinde 154 adet konutun ön satışı gerçekleştirilmiştir.

Proje, Özak GYO'nun portföyündeki varlıklardan Göktürk'te bulunan 203 Ada 1 Parsel üzerinde geliştirilmektedir. Özak GYO'nun yaşama değer katma felsefesiyle tasarlanan Özak Göktürk, 22 dönümlük, ormanlarla çevrili bir arazide, en fazla beş kat yüksekliğindeki nefes aldırıcı binaları, arazinin 4'te 3'ünün peyzaja ayrıldığı nitelikli yaşam alanları ve farklı büyüklüklerdeki toplam 157 seçkin konutuyla sakinlerine, huzurlu, keyifli, sağlıklı ve steril bir yaşam sunarken, günlük hayatta ihtiyaç duyulan her şeye kolayca ulaşabilmeye imkân sağlamaktadır.

Ela Excellence

Ela Excellence Resort Otel, 2021 yılında gerçekleştirilen renovasyon çalışmaları neticesinde Ela Excellence olarak yenilenmiş ve turizmin en önemli aktörleri arasındaki yerini sağlamlaştırmıştır.

Tam anlamı ile mükemmeliyetçi bir hizmet kalitesini sunmak üzere yenilenen Ela, karbon ayak izini azaltmak için dijital menüler, hayvanlar üzerinde denenmemiş buklet malzemeleri, doğada dönüşebilen ambalajlar, yerel üreticiler ile iş birlikleri ile doğaya saygılı bir duruş sergilemektedir.

Ela Excellence Resort Otel, 2021 yılında gerçekleştirilen renovasyon çalışmaları neticesinde Ela Excellence olarak yenilenmiş ve turizmin en önemli aktörleri arasındaki yerini sağlamlaştırmıştır.

Ela Excellence'ta misafir odaklı hizmet anlayışı, iddialı bir gastronomi deneyimi, eşi olmayan müstakil tatil anlayışı, wellbeing felsefesi ile donatılan restoranlar ve fitness, yeni ve benzersiz çocuk kulübü, akıllı odalar ve yenilenmiş su sporları içerikleri ile tatil anlayışını yeniden şekillendiriyor.

Covid-19 Önlemleri

2021 yılının başından itibaren Fişekhane'deki işletmeler, İçişleri Bakanlığınca yayınlanan kademeli normalleşme süreçleri kapsamındaki tedbirler doğrultusunda %50 kapasite ile, gün ve saat sınırları çerçevesinde faaliyet göstermiş, ayrıca paket servisle faaliyetlerini sürdürmüşlerdir. Haziran 2021'de ise Kademeli Normalleşme Tedbirlerinin tamamlanması ile birlikte Fişekhane, restoranlar ve tüm işletmeler ile yaz sezonuna güzel bir giriş yapmak üzere iletişim sürecine hız vermiştir. Bu dönemde yeni markaların da açılışlarını tamamlamasıyla birlikte pazarlama ve reklam kampanyaları başlatılan Fişekhane, yaz döneminde birçok konser, gösteri ve açık hava sinemasına ev sahipliği yapmıştır.

Özak GYO'nun Bulvar 216 Projesinde bulunan işletmeler de Haziran 2021 itibarıyla kademeli normalleşme süreçlerine uygun olarak %50 kapasite ile faaliyete başlamıştır. Ayrıca Yönetim Kurulu tarafından kapalı kaldıkları dönemde işletmelerden kira alınmamasına karar verilmiştir.

Öte yandan Ela Excellence Resort Otel de yine pandemi önlemleri ile uyumlu olarak 1 Nisan 2021'de açılmış ve 31 Ekim'deki sezon bitişine kadar faaliyetini sürdürmüştür. Bu dönem içinde özellikle müstakil göl evleri ile büyük ilgi gören Ela Excellence Resort Otel'de nisan ayı sonundaki 17 günlük sokağa çıkma yasakları döneminde sağlık çalışanlarına özel indirimler uygulanmıştır.

Ela Excellence Resort Otel pandemi önlemleri ile uyumlu olarak 1 Nisan 2021'de açılmış ve 31 Ekim'deki sezon bitişine kadar faaliyetini sürdürmüştür.

Net Aktif Değer Tablosu

2021 yılında, Özak GYO'nun net aktif değeri 7,1 milyar TL'ye ulaşmıştır.

Net Aktif Değer Tablosu (Milyon TL)			
	2020	2021	
Arsalar	Bodrum	-	603
	Göktürk 3	-	208
	Göktürk (KOP)	-	21
	Balmumcu	186	307
	Mahmut Bey Arsası	71	111
	Demre Arsası	-	92
	Aydın Didim	-	226
	Toplam Arsalar	257	1.568
Binalar	34 Portall Plaza, İstanbul	574	883
	İş İstanbul 34, İstanbul	281	405
	Büyükyalı Özak Ofis Binası	83	116
	Metro Gross Market, İstanbul	255	386
	Bulvar 216, İstanbul	409	553
	Ela Excellence Resort Hotel	1.287	2.007
	Toplam Binalar	2.889	4.350
Projeler	Göktürk 1	344	339
	Göktürk 2	-	121
	Hayattepe	7	4
	Büyükyalı	1.312	1.040
	Toplam Projeler	1.663	1.504
Bağlı Ortaklıklar (Turizm)	Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	167,9	242,3
	Büyükyalı Otel İşletmeciliği	-	-
	Betuyap-Detuyap	0,5	0,5
	Toplam İştirakler	168,4	242,8
Nakit&Finansal Yatırımlar	657,8	1.171	
Diğer Varlıklar	387,2	360	
Diğer Yükümlülükler	1.781,40	1.634	
Borçlar	509,3	446	
NET AKTİF DEĞER	3.732	7.116	



Kilometre Taşları

1995

- Faaliyet alanı yurt içi ve yurt dışında inşaat taahhüt işleri olarak belirlenen İnt-Er Yapı, proje, tedarik, kalite ve süreç yönetimi konularında hizmet vermek üzere kuruldu.

2004

- Antalya Belek'te bulunan, Ela Excellence Resort Hotel arsasının tahsisi alındı.

2007

- Türkiye'yi aile ve çocuk konseptiyle tanıştıran Ela Excellence Resort Hotel Belek hizmete girdi.

2009

- Özak GYO'nun kuruluşu ile birlikte, Grubun tüm gayrimenkulleri bu çatı altında toplandı.

2010

- Güneşli'de, en son teknolojiyle A sınıfı ofis olarak inşa edilen "İş İstanbul 34" Projesi tamamlandı.
- İkitelli'de, iş süreçlerinde verimlilik katan özelliklere sahip "34 Portall Plaza" Projesi tamamlandı.

2011

- İstanbul Bayrampaşa'da Metro Gross Market ve Hayat Tepe Projelerinin yapıldığı arsa satın alındı.
- Gayrimenkul projelerinde, pazarlama, işletme ve kiralama alanlarında 360 derece hizmet veren Akyön Tesis Yönetimi kuruldu.

2012

- Özak GYO, Borsa İstanbul'da OZKGY kodu ile işlem görmeye başladı.
- İstanbul Ataşehir'de Bulvar 216 Projesi'ne başlandı.
- İstanbul Bayrampaşa'da Hayat Tepe Projesi'ne başlandı.
- İstanbul Bayrampaşa'daki Metro Gross Market Projesi tamamlandı.
- İstanbul Balmumcu arsası satın alındı.

Dünya standartlarında bir restorasyon ile şehrin kültür sanat lezzet ve yaşam haritasında yerini alan Fişekhane, açılış lasnmanını yapmış, ses getiren etkinlikleri, gastronomi alanındaki önemli ve eşsiz restoran ve kafeleriyle İstanbul'un önemli bir markası haline gelmiştir.

2021

Göktürk'teki 10,6 bin m²'lik dördüncü arsa Özak GYO portföyüne dâhil edildi.

Göktürk 2 projemizin ruhsatı alındı.

Didim Arsamızın tapu sicil işlemleri tamamlandı.

Fişekhane, kahverengi tabela olarak İstanbul'da görülmesi gereken tarihi ve turistik yerler arasına girdi.

Fişekhane resmi açılışını yaptı. İstanbul'un yeni buluşma noktası oldu.

"Ela Excellence Resort" markası otelde yapılan renovasyon çalışması ile birlikte "Ela Excellence" olarak yenilendi.

Özak GYO, Bodrum Akyarlar'da bulunan 345.492,18 m² arsasını portföyüne kattı.

2014

- İstanbul Kazlıçeşme'deki Büyükyalı İstanbul Projesi'nin ihalesi kazanıldı.
- İstanbul Göktürk arsası satın alındı.
- İstanbul Bayrampaşa'daki Hayat Tepe Projesi teslim edildi.
- İstanbul Ataşehir'de, gastronomi ve dinlenme konseptiyle geliştirilen Bulvar 216 Projesi tamamlandı.
- Antalya Demre'de açık deniz etkisinden uzak bir koyda ve Aydın Didim'de nadir bir coğrafyaya sahip özel bir koyda bulunan arsaların tahsisi alındı.
- İstanbul Bayrampaşa'da, Hayat Tepe Suites Projesi'ne başlandı.

2015

- İstanbul Bayrampaşa'daki Hayat Tepe Suites Projesi teslim edildi.
- Özak GYO, Forbes Türkiye'nin "2014'ün En Büyük 100 Türk Şirketi" sıralamasında 57'nci sırada yer aldı.

2016

- Büyükyalı İstanbul Projesi'nin temelleri atıldı.
- İstanbul Balmumcu'da yer alan 4 Parsel daha Özak GYO gayrimenkul portföyüne eklendi.

2017

- Göktürk'teki 32,8 bin m²'lik ikinci arsa Özak GYO portföyüne dâhil edildi.

2018

- 2018 yılında Büyükyalı Projesi bireysel satışlarda ciro şampiyonu oldu.
- Antalya Demre'deki ikinci arsının tahsisi alındı.
- Antalya Demre'deki otel projesinin yapı ruhsatı alındı.

2019

- Büyükyalı İstanbul Projesi'nde daire teslimleri başladı.
- Özak Göktürk Projesi'nin ruhsatı alındı.

2020

- Büyükyalı'da yaşam başladı.
- Fişekhane açıldı.
- Özak Göktürk'te ön satışlar başladı.
- Global Gelişmekte Olan Piyasalar Endeksi'ne girdi.
- Özak GYO, Büyükyalı'da yer alan yeni merkez ofisine taşındı.

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Halka arzından itibaren güçlü mali yapısı ve sürdürülebilir büyüme stratejileriyle tüm hissedarları ve iş ortakları için değer yaratmayı amaç edinen Özak GYO'nun sermayesini temsil eden hisselerinin %23'ü piyasada fiilen dolaşımında bulunmaktadır.

2008 yılında 2.000.000 TL sermayeyle kurulan Özak GYO'nun sermayesi aynı yıl 16.952.776 TL'ye, 2009 yılında 80.945.420 TL'ye, 2010 yılında önce 93.373.837 TL'ye daha sonra da 106.731.750 TL'ye, 2011 yılında 141.483.500 TL'ye ulaşmıştır.

Özak GYO, 2012 yılında sermaye artırımı yoluyla ihraç ettiği 15.516.500 TL tutarındaki hisse senetleri ve mevcut hissedarların sahip olduğu 23.733.500 TL nominal değerli hisse senetleri olmak üzere, Şirket sermayesinin %25'ine denk gelen toplam 39.250.000 TL nominal değerli hisse senedini halka arz etmiş, Şirket'in toplam sermayesi 157.000.000 TL'ye ulaşmıştır.

Sonrasında 2014 dönem kârından, çıkarılmış sermayenin %59,24'üne denk gelen 93.000.000 TL'nin ve 2018 dönem kârından çıkarılmış sermayenin %45,6'sına denk gelen 114.000.000 TL'nin sermayeye ilave edilmesi ile bedelsiz sermaye artışı yapılarak Şirket'in sermayesi, 2015 yılında 250.000.000 TL'ye, 2019 yılında ise 364.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.

Mevcut durumda 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahip Özak GYO'nun çıkarılmış sermayesi, 2021 sonu itibarıyla 364.000.000 TL'dir.

Şirket'in rapor tarihi itibarıyla güncel ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır.

Adı Soyadı	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Ahmet Akbalık	171.876.069	47,22
Ürfi Akbalık	94.527.034	25,97
Halka Açık	91.000.000	25,00
Diğer	6.596.987	1,81
Toplam	364.000.000	100,00

Sermayeyi temsil eden paylardan 91.000.000 adedi (sermayenin %25'i) borsada işlem gören pay statüsünde olup; Borsa İstanbul A.Ş. Yıldız Pazar'da işlem görmektedir. Bu paylardan 6.709.003 adedi (sermayenin %1,84'ü) Ahmet Akbalık'a aittir. 2019 yılında yapılan geri alımlar neticesinde 2.185.057 adet pay ise Özak GYO'ya aittir.

Kalan halka açık paylar (sermayenin %23'ü) çeşitli bireysel ve kurumsal yatırımcılara ait olup, 31.12.2021 itibarıyla fiili dolaşımdaki payların %8'i yabancı yatırımcılar, %92'u ise yerli yatırımcılar uhdesinde bulunmaktadır.

İmtiyazlı Paylar

Şirket'in sermayesi her biri 1 TL nominal değerli 364.000.000 adet paydan oluşmaktadır. Paylar A ve B Grubu olarak ikiye ayrılmıştır. A Grubu paylar nama yazılı olup, Esas Sözleşme'nin 8'inci maddesi uyarınca Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazına sahiptir. Sermayenin 2.318.471 TL'lik kısmı nama yazılı A Grubu imtiyazlı paylardan oluşmaktadır. Kalan 361.681.529 TL'lik B Grubu paylar ise hamiline yazılıdır.

Yönetim Kurulu Üyelerinin dördü A Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla göstereceği adaylar arasından, ikisi Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulmak kaydıyla B Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir. Esas Sözleşme'nin 9'uncu maddesi gereğince Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz.



Şirket'in fiili dolaşımdaki pay oranı %23'tür.

İştirakler ve İş Ortaklıkları

2015 yılında Aktay Turizm A.Ş. ile gerçekleştirilen birleşme sonrasında Özak GYO'nun portföyüne dâhil olan Ela Excellence Resort Hotel, Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından işletilmektedir.

Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.

Aktay Otel İşletmeleri A.Ş., 2011 yılında otel işletmeciliği alanında faaliyet göstermek üzere kurulmuştur. Özak GYO'nun şirketteki hisse oranı %95'tir. 2015 yılında Aktay Turizm A.Ş. ile gerçekleştirilen birleşme sonrasında Özak GYO'nun portföyünde dâhil olan Ela Excellence Resort Hotel, Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından işletilmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 28/1/a maddesi GYO'ların, "işletmeciler şirkete" iştirak edebileceklerini düzenlemektedir. Aynı maddenin 4'üncü bendinde ise "Ortaklıklar tarafından işletmeciler şirketlere yapılacak iştirak, ortaklıkların hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'undan fazla olamaz" hükmü yer almaktadır.

Şirket merkezi	Kazlıçeşme Mah. Kennedy Cad. No: 52C/5 Büyükyalı, Zeytinburnu, İstanbul
Faaliyet alanı	Turizm ve otel işletmeciliği
Özak GYO hissesi	%95
Sermayesi	9.000.000 TL

Özak-Yeniğün-Ziylan Adi Ortaklığı

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği, GYO'ların adi ortaklık oluşturabileceğini düzenlemektedir. Tebliğin 33'üncü maddesinde "Ortaklıklar münhasıran bir projeyi gerçekleştirmek amacıyla, bir veya birkaç ortakla adi ortaklık oluşturabilir" hükmü yer almaktadır.

Emlak Konut GYO tarafından ihalesi düzenlenen "İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" kapsamında Büyükyalı Projesi için kurulan Özak-Yeniğün-Ziylan Adi Ortaklığı'nda, 2017 sonu itibarıyla Özak GYO payı %60, Ziylan Gayrimenkul Yatırım ve Yönetim A.Ş.'nin payı %32 ve Yeniğün İnşaat San. ve Tic. A.Ş.'nin payı %8'dir.

Ortaklık, otel, konut, rezidans, ofis, perakende, eğlence ve kültür alanlarından oluşan karma projenin geliştirileceği 111.262 m2'lik arazi için açılan ihaleyi 1.568.800.000 TL+KDV tutarındaki "Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri" teklifi ile kazanmış, 09.04.2014 tarihinde sözleşmenin imzalanmasının ardından proje çalışmalarına başlamıştır.

Ortaklık tarafından hayata geçirilen Büyükyalı Projesi'nin 2016 içerisinde ruhsatı alınmış ve 2016 Eylül ayında gerçekleştirilen lansman sonrası satışlara başlamıştır. 2021 sonu itibarıyla Proje kapsamında 1.088 adet ünite satışı ve 2,94 milyar TL satış cirosu gerçekleştirilmiştir. Proje'de teslimlere Eylül 2019'da başlamıştır. 2021 sonu itibarıyla satış oranı %74, satış teslimat oranı ise %94'dür.

Şirket merkezi	Kazlıçeşme Mah. Kennedy Cad. No: 52C/5 Büyükyalı, Zeytinburnu, İstanbul
Faaliyet alanı	Büyükyalı Projesi
Özak GYO ortaklık payı	%60

Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.

Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş., turizm otel işletmeciliği amacıyla 2015 yılında kurulmuştur. Özak GYO, şirkette %60 pay sahibidir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 28/1/a maddesi GYO'ların, "işletmeciler şirkete" iştirak edebileceklerini düzenlemektedir. Aynı tebliğin 27'nci maddesinde "işletmeciler şirket" şu şekilde tarif edilmiştir: "Ortaklık portföyünde kira geliri elde etme amacına yönelik gayrimenkuller olması halinde, söz konusu gayrimenkullere veya onların bağımsız bölümlerine ilişkin olarak güvenlik, temizlik, genel idare ve buna benzer nitelikteki temel hizmetler kiracılara ortaklık tarafından sunulabileceği gibi, ortaklık ile bir işletmeciler şirket arasında bu tür hizmetlerin sunulması amacına yönelik bir sözleşme yapılması da mümkündür. Ortaklık portföyünde yer alan gayrimenkuller ve gayrimenkul projelerinin pazarlanmasına ve değerinin artırılmasına yönelik olarak yapılacak reklam ve promosyon faaliyetleri temel hizmet kapsamındadır."

Şirket merkezi	Kazlıçeşme Mah. Kennedy Cad. No: 52C/5 Büyükyalı, Zeytinburnu, İstanbul
Faaliyet alanı	Turizm ve otel işletmeciliği
Özak GYO hissesi	%60
Sermayesi	50.000 TL

Yönetim Kurulu

Ahmet Akbalık

Yönetim Kurulu Başkanı

1971 yılında İstanbul'da doğan Ahmet Akbalık, çalışma hayatına 1985'te aile işletmesi olan Özak Tekstil'de başlamıştır. 1991 yılında Özak Tekstil ve Konfeksiyon San. ve Tic. A.Ş.'yi kurmuştur. 1995 yılında İnt-Er Yapı'yı, 2008 yılında Özak GYO'yu kurmuş; 2009'da ise tüm şirketlerini Özak Global Holding A.Ş. çatısı altında toplamıştır. Profesyonel çalışma hayatı boyunca Türkiye İhracatçılar Meclisi (TİM) Başkan Vekilliği, İstanbul Hazır Giyim ve Konfeksiyon İhracatçıları Birliği Başkan Vekilliği, Dış Ekonomik İlişkiler Kurulu Yönetim Kurulu ve İcra Kurulu Üyeliği, Belek Turizm Yatırımcıları Birliği Yönetim Kurulu Üyeliği gibi çeşitli görevler üstlenen Akbalık, halen Hizmet İhracatçıları Birliği Başkan Yardımcısı ve TİM Hizmet Sektör Kurulu Başkanı'dır. Ahmet Akbalık, şu anda Özak Tekstil Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği görevinin yanı sıra Özak GYO, Özak Global Holding ve tüm bağlı ortaklıklarının Kurucu Ortağı ve Yönetim Kurulu Başkanı olarak görevlerini sürdürmektedir. Aynı zamanda Makedonya Antalya Fahri Başkonsolosu olan Akbalık, evli ve üç çocuk babasıdır.

Ürfi Akbalık

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

1976 yılında İstanbul'da doğan Ürfi Akbalık, 1991 yılında aile işletmesi olan Özak Tekstil ve Konfeksiyon San. ve Tic. A.Ş. şirketinde çalışma hayatına başlamış olup, bu süreçler zarfında tekstil ve konfeksiyon işletmelerine katkıda bulunmuştur. Özak Grubu şirketlerinin tek çatı altında toplanması ile kurulan Özak Global Holding ve bünyesindeki şirketlerde Kurucu Ortak, Yönetim Kurulu Üyeliği ve Başkan Vekilliği görevleri bulunmaktadır. Daha önce İstanbul Hazır Giyim ve Konfeksiyon İhracatçıları Birliği (İHKİB)'de Yönetim Kurulu Üyeliği görevinde bulunan Ürfi Akbalık, halen İHKİB Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği görevini sürdürmektedir.

Prof. Dr. Ali Alp

Yönetim Kurulu Üyesi

1964 yılında Rize'de doğan Ali Alp, 1987'de Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi'nden İşletme lisansı ile mezun olmuştur. 1991'de Marmara Üniversitesi'nde yüksek lisansını ve 1995'te Ankara Üniversitesi'nde İşletme doktorasını tamamlamıştır. 1987'de Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığı'nda Uzman Yardımcısı olarak başladığı iş hayatında, 1988-1996 arasında Sermaye Piyasası Kurulu'nda Uzman, 1996'dan sonra Ekonomiden Sorumlu Devlet Bakanı Müşaviri, Başbakanlık TOKİ Başkanlığı'nda Başkan Yardımcısı, Başbakanlık'ta ve Kültür ve Turizm Bakanlığı'nda Müsteşar Yardımcısı, Dünya Turizm Örgütü İcra Kurulu Üyesi, Emlak Konut GYO'da Yönetim Kurulu Başkanı, TRT'de Yönetim Kurulu Üyesi ve Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu'nda Kurul Üyesi olarak görev yapmıştır. Maastricht İşletme Fakültesi ile University of Illinois at Urbana- Champaign'de akademisyen olarak çalışmış olan Alp, halen TOBB Ekonomi ve Teknoloji Üniversitesi İşletme Bölümü'nde Öğretim Üyesi olarak çalışmakta ve Bilkent Üniversitesi ile Viyana Ekonomi Üniversitesi'nde misafir öğretim üyesi olarak finansman alanında dersler vermektedir. Ayrıca, birçok halka açık şirkette Yönetim Kurulu Üyeliği görevi bulunmaktadır.

Hadiye Taşkın

Yönetim Kurulu Üyesi

1980 yılında İstanbul'da doğan Hadiye Taşkın, temelleri 35 yıl önce atılan ve gayrimenkul, inşaat, turizm, tekstil ve tesis yönetimi sektörlerinde faaliyet gösteren Özak Global Holding'e 2008 yılında İnsan Kaynakları Direktörü olarak katılmış ve sonrasında aynı zamanda Özak Global Holding İcra Kurulu Üyeliği görevini yürütmüştür. Taşkın, Özak GYO'nun 14.05.2020 tarihli olağan Genel Kurul toplantısında Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.



Yönetim Kurulu

Oğuz Satıcı

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1965 yılında İstanbul'da doğan Oğuz Satıcı, Washington International University İşletme Bölümü'nden mezun olmuştur. İş hayatına aile şirketi olan Oğuz İplik'te erken yaşlarda başlayan Satıcı, 1991 yılında tekstil üretimi, ihracat ve iç ticaret yapan Tekstil İplik Örne Sanayi ve Ticaret A.Ş.'yi; 1994 yılında Polaris Tekstil Sanayi Ticaret A.Ş.'yi kurmuştur. 1990'da İstanbul Ticaret Odası'na (İTO) seçilen en genç Meclis Üyesi olan Satıcı, 1996-1998 yıllarında İktisadi Kalkınma Vakfı'nda (İKV) Yönetim Kurulu Üyeliği, 1999-2001 arasında İstanbul Tekstil ve Hammaddeleri İhracatçılar Birliği (İTHİB) Yönetim Kurulu Başkanlığı, 2001-2008 yıllarında Türkiye Yatırım Ortamı İyileştirme Koordinasyon Kurumu Üyeliği, 2004-2008 yıllarında Türkiye Yatırım Danışma Konsey Üyeliği, 2001-2008 yılları arasında Türkiye İhracatçılar Meclisi (TİM) Başkanlığı görevlerini üstlenmiştir.

Prof. Dr. Saim Kılıç

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1972 yılında Ardahan'da doğan Saim Kılıç, 1993 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Uluslararası İlişkiler Bölümü'nden yüksek derece ile mezun olmuştur. 2001 yılında ABD'de University of Illinois at Urbana-Champaign'de Finans yüksek lisansını, 2002 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi'nde MBA yüksek lisansını ve 2007 yılında Muhasebe-Finans alanında doktorasını yüksek derece ile tamamlamıştır. 2005/2006 akademik yılında Londra'da Greenwich Üniversitesi'nde araştırma yapmış; 2012 yılında Finans Doçenti, 2017 yılında da Profesör olmuştur. 1994 yılında Sermaye Piyasası Kurulu'nda Uzman Yardımcısı olarak başladığı iş hayatında, 25 yılı aşkın bir süre boyunca, Sermaye Piyasası Kurulu'nda Uzman, Başbakanlık'ta Başbakan Yardımcısı Danışmanı, Cumhurbaşkanlığı'nda Görevli Uzman, Borsa İstanbul'da Denetim ve Gözetim Kurulu Başkanı (Genel Müdür Yardımcısı), Merkezi Kayıt Kuruluşu'nda Genel Müdür Yardımcısı, Dünya Borsalar Federasyonu ile Avrasya Borsalar Federasyonu'nda Düzenlemeler Komitesi Üyesi, Merkezi Kayıt Kuruluşu'nda Yönetim Kurulu Üyesi, Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Şirketi'nde Yönetim Kurulu Üyesi ve özel sektörde bazı finans, sanayi, enerji ve ticaret şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesi ve Danışman olarak görev almıştır. GYODER Yönetim Kurulu Üyesi olan Kılıç, halen Altınbaş Üniversitesi İşletme Fakültesi'nde Öğretim Üyesi ve Rektör Başdanışmanı olarak işletme, finans ve kurumsal yönetim alanlarında dersler vermektedir. Kılıç'ın finans, sermaye piyasaları, bankacılık ve borsalar ile kurumsal yönetim alanında çok sayıda makale, kitap ve bilimsel çalışmaları mevcuttur.

Melda Bayraktaroğlu

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Melda Bayraktaroğlu, profesyonel iş hayatına 1996'da Alarko Turizm'de Ürün Yöneticisi olarak başlamış, aynı kurumda Marka Müdürlüğü ve İş Geliştirme Müdürlüğü görevlerinin akabinde, Garanti Bankası'nın Bonus Kart Programı kapsamında üçüncü şahıslar için Sağlık, Turizm ve Gıdadan sorumlu Müdür olarak görev almıştır. Melda Bayraktaroğlu, sonrasında profesyonel kariyerine gayrimenkul sektöründe devam etmiş, otel ve diğer gayrimenkul geliştirme alanında lider şirketlerde uzun yıllar İcra ve Yönetim Kurulu Üyeliği, Satış ve Pazarlama Genel Müdürlüğü gibi üst düzey görevleri üstlenerek, yurt içi ve yurt dışı birçok gayrimenkul projesinde, proje geliştirme ve tasarım yönetimi koordinasyonu ile satış ve pazarlama stratejilerinin sorumluluğunu üstlenmiştir. Bilkent Üniversitesi Uluslararası İlişkiler Bölümü'nden mezun olan Bayraktaroğlu, London School of Economics'te Uluslararası Pazarlama Stratejileri üzerine eğitim almış ve Gayrimenkul Satış ve Pazarlama Danışmanlığı alanında uzmanlaşmıştır. Yönetici Ortağı olduğu gayrimenkul şirketinde konut ve ofis projelerindeki konsept geliştirme ve konumlandırma da içeren satış ve pazarlama stratejilerinden sorumlu olan Melda Bayraktaroğlu, 2013'te GYODER'in Yönetim Kurulu'na katılmıştır. Aura İstanbul'a Danışman Üye olan Bayraktaroğlu, aynı zamanda ULI Kadın Liderler İnisiyatifi'nde İcra Kurulu Üyesi, Türk Üniversiteli Kadınlar Derneği'nde Yönetim Kurulu Üyesi'dir. Bayraktaroğlu, İtalyanca ve İngilizceyi akıcı olarak konuşmaktadır.



Yönetim Kurulu

Adı Soyadı	Görevi	Seçilme/Atanma Tarihi	Görev Süresi	Bağımsızlık Durumu
Ahmet Akbalık	Yönetim Kurulu Başkanı	14.05.2020	3 yıl	
Ürfi Akbalık	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	14.05.2020	3 yıl	
Prof. Dr. Ali Alp	Yönetim Kurulu Üyesi	08.06.2021	1 yıl	
Hadiye Taşkın	Yönetim Kurulu Üyesi	08.06.2021	1 yıl	
Oğuz Satıcı	Yönetim Kurulu Üyesi	08.06.2021	1 yıl	Bağımsız Üye
Prof. Dr. Saim Kılıç	Yönetim Kurulu Üyesi	08.06.2021	1 yıl	Bağımsız Üye
Melda Bayraktaroğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	08.06.2021	1 yıl	Bağımsız Üye

Özak GYO Yönetim Kurulu'nun 15.04.2021 ve 07.05.2021 tarihli toplantılarında; Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri doğrultusunda, Aday Gösterme Komitesi'nin görevlerini de üstlenmiş olan Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği için önerilen Oğuz Satıcı, Prof. Dr. Saim Kılıç ve Melda Bayraktaroğlu'nun Özak GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmesine ve yapılacak ilk Genel Kurul Toplantısı'nda ortakların onayına sunulmasına karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu Üyelerinin görev ve yetkileri Şirket Esas Sözleşmesi'nin 19'uncu maddesinde belirlenmiştir. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve Esas Sözleşme ile kendisine verilmiş bulunan görevleri yerine getirmekle yükümlüdür. İlgili mevzuat ve Esas Sözleşme hükümlerine göre Genel Kurul kararını gerektirmeyen tüm iş ve işlemler Yönetim Kurulu tarafından yerine getirilir.

Yönetim Kurulu, düzenli olarak ve Esas Sözleşme hükümleri çerçevesinde en az ayda bir kez, gerekli görülen hallerde bu süreye bağlı kalmaksızın toplanır. 2021 yılında 38 adet Yönetim Kurulu toplantısı gerçekleştirilmiştir.

Yönetim Kurulu en az üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve toplantıda bulunan Üyelerin çoğunluğu ile karar alır. Oyların eşitliği halinde oylanan konu ertesi toplantı gündemine alınır; bu toplantıda da oy çokluğu sağlanamazsa öneri reddedilmiş sayılır. Yönetim Kurulu Üyelerinin her birinin konum ve görev alanlarına bakılmaksızın bir oy hakkı vardır.

SPK'nın II-23.1 sayılı Önemli Nitelikte İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin 5'inci maddesinde sayılan önemli nitelikteki işlemler ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin ilişkili Taraf İşlemleri ile ilgili maddelerinde yer alan konuların görüşüleceği toplantılarda tüm Yönetim Kurulu Üyeleri hazır bulunur. Bunlarla sınırlı kalmamak üzere, Yönetim Kurulu Üyeleri toplantılara katılmaya ve toplantılarda görüş bildirmeye özen gösterir. Yönetim Kurulu toplantılarında açıklanan farklı görüşler ve karşı oy gerekçeleri karar tutanağına yazılmaktadır.

Komiteler

Şirket'in içinde bulunduğu durum ve gereksinimlere uygun olarak, Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarını sağlıklı bir biçimde yerine getirmesini teminen Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur. Komiteler görevlerini Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış yazılı görev ve çalışma esasları çerçevesinde ifa etmektedir.

Şirket'in Aday Gösterme Komitesi bulunmamaktadır. SPK'nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği eki olan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.5.1 maddesi kapsamında, bu Komite'nin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

SPK'nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11'inci maddesi kapsamında Yatırımcı İlişkileri Yöneticileri, Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi olarak görevlendirilmiştir.

Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komitesi ikişer üyeden, Kurumsal Yönetim Komitesi ise dört üyeden oluşmaktadır. Denetimden Sorumlu Komite'nin Üyelerinin ikisi de bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleridir. Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi başkanları Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri arasından, diğer üyeleri bağımsız olmamakla birlikte icracı olmayan Yönetim Kurulu Üyeleri arasından seçilmiştir. Kurumsal Yönetim Komitesi'nde ayrıca SPK Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11'inci maddesi gereğince Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi de yer almaktadır.

Denetimden Sorumlu Komite

Prof. Dr. Saim Kılıç	Komite Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Oğuz Satıcı	Komite Üyesi (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

Kurumsal Yönetim Komitesi

Prof. Dr. Saim Kılıç	Komite Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Prof. Dr. D. Ali Alp	Komite Üyesi (İcracı Olmayan Yönetim Kurulu Üyesi)
Orkun Ergüney	Komite Üyesi (Yatırımcı İlişkileri Müdürü)

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Prof. Dr. Saim Kılıç	Komite Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Oğuz Satıcı	Komite Üyesi (İcracı Olmayan Yönetim Kurulu Üyesi)

Komiteler

Yönetim Kurulu'nun Komitelere İlişkin Değerlendirmesi

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri birden fazla komitede görev almaktadır. Bunun sebepleri; Yönetim Kurulu'nun yapısı, mevzuatın izin verdiği ölçüde Yönetim Kurulu'nda iki tane Bağımsız Üye bulunması, Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca Denetimden Sorumlu Komite Üyelerinin tamamının Bağımsız Üyelerden oluşması ve aynı zamanda diğer Komite Başkanlarının da Bağımsız Üye olma zorunluluğudur. Bu gereklilikler sonucu, Bağımsız Üyeler birden fazla komitede görev almak durumunda kalmıştır.

Komiteler görevlerini Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış yazılı görev ve çalışma esasları çerçevesinde ifa etmektedirler. Buna bağlı olarak Denetimden Sorumlu Komite ve Kurumsal Yönetim Komitesi yılda en az dört kez, Riskin Erken Saptanması Komitesi ise yılda en az altı kez olmak üzere, gerekli olan her durumda toplanmaktadır. Bu doğrultuda 2021 yılı içinde Kurumsal Yönetim Komitesi 8 kez, Riskin Erken Saptanması Komitesi 6 kez, Denetimden Sorumlu Komite ise 5 kez toplanmıştır.

Kurumsal Yönetim Komitesi yıl içinde 3 toplantısını Aday Gösterme Komitesi görevlerine istinaden gerçekleştirmiştir. Diğer 5 toplantıda Şirket'in kurumsal uyum çalışmaları ve Yatırımcı İlişkileri Birimi'nin faaliyetleri değerlendirilmiştir.

Denetimden Sorumlu Komite 4 toplantısını çeyrek sonuç değerlendirmeleri ve finansal rapor kontrolleri için, 1 toplantısını ise bağımsız denetçi şirket seçimi gündemiyle gerçekleştirmiştir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi ise TTK hükümleri doğrultusunda 2 ayda bir toplanmaktadır. Komite toplantılarında Şirket'in maruz kalabileceği riskler değerlendirilmektedir. Komite 2021 yılının son toplantısında risk yönetim sistemlerini gözden geçirmiştir.

Komiteler, Yönetim Kurulu tarafından 16.04.2014 tarihinde onaylanan çalışma esasları doğrultusunda ve etkin olarak faaliyet göstermekte, yıl içinde gerçekleştirdikleri bütün toplantıların tutanaklarını Yönetim Kurulu'na sunmaktadır. Yönetim Kurulu aynı gün toplanarak toplantı sonuçlarını değerlendirmeye özen göstermektedir.

Yönetim Kurulu komitelerinin faaliyetlerine ve bu faaliyetleri yerine getirirken izledikleri prosedürlere komitelerin çalışma esaslarında yer verilmiştir. Çalışma esaslarının ilgili bölümleri aşağıda yer almaktadır.

Denetimden Sorumlu Komite

Görev ve Sorumluluklar:

- Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarını gözetmek.
- Bağımsız denetçinin bağımsızlık beyanını ve bağımsız denetim kuruluşundan alınabilecek ilave hizmetleri değerlendirmek.
- Şirket'in muhasebe ve iç kontrol sistemleri ile bağımsız denetim süreçleriyle ilgili olarak Şirket'e ulaşan şikâyetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması; Şirket çalışanlarının, muhasebe, raporlama, iç kontrol ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterleri belirlemek.
- Kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların, Şirket'in izlediği muhasebe ilkelerine, gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin olarak Şirket'in sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak, kendi değerlendirmeleriyle birlikte Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirmek.
- SPK düzenlemeleri ve Türk Ticaret Kanunu ile komiteye verilen/verilecek diğer görevleri yerine getirmek.

Toplantılar:

- Denetimden Sorumlu Komite; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kere toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak Yönetim Kurulu'na sunulur. Komite kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili olarak ulaştığı tespit ve önerileri derhal Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir.
- Komite'nin kararları Yönetim Kurulu'na tavsiye niteliğindedir. Nihai karar mercii Yönetim Kurulu'dur.
- Toplantılar Şirket merkezinde veya Komite Üyelerinin erişiminin kolay olduğu başka bir yerde yapılabilir.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Görev ve Sorumluluklar:

- Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit ederek, Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak.
- Kurumsal Yönetim ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün çalışmalarını gözetmek.
- Kamuya açıklanacak "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu"nu gözden geçirerek, burada yer alan bilgilerin Komite'nin sahip olduğu bilgilere göre doğru ve tutarlı olup olmadığını kontrol etmek.
- Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin Şirket içerisinde geliştirilmesini, benimsenmesini ve uygulanmasını sağlamak, uygulanmadığı konularda çalışma yaparak, Yönetim Kurulu'na uyum derecesini iyileştirici önerilerde bulunmak.

Komiteler

Aday Gösterme Komitesi

Görev ve Sorumluluklar:

- Yönetim Kurulu ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilik pozisyonları için uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında şeffaf bir sistem oluşturmak ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapmak.
- Yönetim Kurulu'nun yapısı ve verimliliği hakkında değerlendirmeler yapmak ve bu konularda yapılabilecek değişikliklere ilişkin tavsiyelerini Yönetim Kurulu'na sunmak.

Ücret Komitesi

Görev ve Sorumluluklar:

- Yönetim Kurulu Üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaları belirlemek ve bunların gözetimini yapmak.
- Kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak, Yönetim Kurulu Üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kurulu'na sunmak.

Toplantılar:

- Komite kendisine verilen görevin gerektirdiği sıklıkta toplanır.
- Komite'nin kararları Yönetim Kurulu'na tavsiye niteliğindedir. Nihai karar mercii Yönetim Kurulu'dur.
- Toplantılar Şirket merkezinde veya Komite Üyelerinin erişiminin kolay olduğu başka bir yerde yapılabilir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Görev ve Sorumluluklar:

- Riskin Erken Saptanması Komitesi, Yönetim Kurulu'na her iki ayda bir vereceği raporda durumu değerlendirir. Komite, hazırladığı raporu denetçiye de gönderir.
- Riskin Erken Saptanması Komitesi, yıllık faaliyet raporunda yer alacak olan, Komite'nin Üyeleri toplanma sıklığı, yürütülen faaliyetleri de içerecek şekilde çalışma esasları ve Komite'nin etkinliğine ilişkin Yönetim Kurulu'nun değerlendirmesine zemin teşkil etmek üzere yıllık değerlendirme raporu hazırlar ve Yönetim Kurulu'na sunar.
- Riskin Erken Saptanması Komitesi Yönetim Kurulu'na tavsiyelerde bulunur, ancak bu tavsiyeler Yönetim Kurulu'nun Türk Ticaret Kanunu'ndan doğan görev ve sorumluluklarını ortadan kaldırmaz.

Toplantılar:

- Komite her iki ayda bir defa olmak üzere yılda en az altı defa toplanır. Komite toplantılarında alınan kararlar yazılı hale getirilir, Komite Üyeleri tarafından imzalanır ve düzenli bir şekilde arşivlenir.
- Riskin Erken Saptanması Komitesi gerekli gördüğü yöneticiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir.
- Komite, kendi yetki ve sorumluluk alanıyla ilgili olarak ulaştığı tespit ve önerilerini rapor haline getirerek Yönetim Kurulu'na sunar.

Bağımsızlık Beyanları

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Aday Gösterme Komitesi'ne Şirketiniz Yönetim Kurulu'nda boşalacak olan bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği'ne adaylığım ile ilgili olarak; Sermaye Piyasası Kanunu, ilgili mevzuat, Esas Sözleşme ve SPK Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.3.6. numaralı maddesinde sayılan kriterler çerçevesinde "bağımsız" olduğumu yazılı olarak beyan ederim.

Prof. Dr. Saim Kılıç

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Aday Gösterme Komitesi'ne Şirketiniz Yönetim Kurulu'nda boşalacak olan bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği'ne adaylığım ile ilgili olarak; Sermaye Piyasası Kanunu, ilgili mevzuat, Esas Sözleşme ve SPK Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.3.6. numaralı maddesinde sayılan kriterler çerçevesinde "bağımsız" olduğumu yazılı olarak beyan ederim.

Oğuz Satıcı

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Aday Gösterme Komitesi'ne Şirketiniz Yönetim Kurulu'nda boşalacak olan bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği'ne adaylığım ile ilgili olarak; Sermaye Piyasası Kanunu, ilgili mevzuat, Esas Sözleşme ve SPK Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.3.6. numaralı maddesinde sayılan kriterler çerçevesinde "bağımsız" olduğumu yazılı olarak beyan ederim.

Melda Bayraktaroğlu

Üst Yönetim

Mehmet Fatih Keresteci

Genel Müdür

1977 yılında İstanbul'da doğan Mehmet Fatih Keresteci, İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Bölümü mezunudur. Uzun yıllar İş Geliştirme Sorumlusu olarak çeşitli gayrimenkul projelerinin fizibilite çalışmalarında görev alan Keresteci, 2007-2011 döneminde kamu ve özel sektördeki pek çok inşaat ihalesinde aktif rol almıştır. 2011 yılından itibaren Özak GYO'da sırasıyla İş Geliştirme Müdürü, Proje Geliştirme Direktörü ve İş Geliştirmeden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini yürüten Keresteci, Yönetim Kurulu'nun 27.07.2014 tarih ve 2014-29 sayılı kararı ile Özak GYO Genel Müdürü olarak atanmıştır.

Özgür Çoban

İmar ve Mevzuattan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı

1970 yılında Artvin'de doğan Özgür Çoban, İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü mezunudur. Uzun yıllar farklı inşaat firmalarında Proje Müdürü olarak görev alan Çoban, 2011 yılında Özak GYO bünyesinde Projeler, İmar ve Mevzuat Direktörü olarak çalışmaya başlamıştır. Çoban, 2014 yılından bu yana Özak GYO'da İmar ve Mevzuattan Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevini üstlenmektedir.

Zeynep Tuba Bayraktar

Mimari ve Tasarım Koordinasyondan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı

1977 yılında İstanbul'da doğan Zeynep Tuba Bayraktar, Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Bölümü mezunudur. 2000 yılında Fransa'da Nancy Architectural School ve University of Reims Üniversitelerinden çeşitli eğitim görevleri tarafınca hazırlanan ve Paris dâhil olmak üzere Fransa'nın altı şehrinde düzenlenen şehir, bölge planlama ve Fransa'da konutlar/toplu konutlar konularında çeşitli eğitim seminerleri ile Troyes ve Nancy şehirlerinde altı aylık proje çalışmalarına katılmıştır. Çalışma hayatına Mimar olarak başlayan Bayraktar, farklı şirketlerde Proje Yöneticisi, Teknik Ofis Şefi ve Projeler Koordinatörü olarak görev almıştır. 2013 yılında Özak Grubu'na katılan Bayraktar, 2018 yılına kadar sırasıyla Proje/Tasarım Koordinasyon Müdürü ve Direktörü olarak görev almıştır. Bayraktar, 2018 yılından itibaren Özak GYO'da Mimari ve Tasarım Koordinasyondan Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevini üstlenmektedir.



Türkiye ve Dünyada İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

2020 yılında dünyayı etkisi altına alan pandemi, 2021 yılında etkisini en üst noktaya taşıdıktan sonra başlayan yoğun aşılama çalışmaları ile beraber 2021 yılının ikinci yarısıyla beraber etkisini kaybetmeyi başlamıştır.

Pandeminin başlamasıyla başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, konut sektöründe toparlanma eğilimini güçlendirmiştir.

COVID-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

2021 yılında dünyada ve ülkemizde alınan önlemler ile salgının yayılması yavaşlatılmış, başlayan aşılama çalışmalarıyla hem salgının gerilemesi sağlanmış hem de sosyoekonomik açıdan yurt içi ve yurt dışı piyasalarının rahat nefes alınmasına neden olmuştur.

Pandeminin başlamasıyla başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, konut sektöründe toparlanma eğilimini güçlendirmiştir. 2021 yılında alınan bu önlemler sayesinde sektör, yılı 2020 yılına çok yakın seviyelerde tamamladığı söylenilebilmektedir.

2020 yılından beri sürmekte olan pandemi kaynaklı sosyoekonomik gelişmelerin gayrimenkul sektöründe yarattığı en önemli etkilerin başında dijitalleşmeyi hızlandırması ve doğaya saygılı, insan sağlığına özen gösteren anlayışı gündeme getirmesidir.

Pandeminin başladığı 2020 yılında küresel ekonomi IMF verilerine göre %3,3 küçülürken, 2021 yılında hızlı bir toparlanma göstererek %5,9 büyümüştür. Aynı dönemde Türkiye ekonomisi küresel piyasalara göre olumlu bir ayrışma göstererek 2020 yılında %1,8 büyürken henüz açıklanmamasına karşın tahminlere göre 2021 yılında %10,5 seviyesinde güçlü bir büyüme sergilediği düşünülmektedir.

Pandemi ile beraber Türkiye ekonomisinde özellikle son çeyrekte yükselen enflasyon ve döviz kurlarına karşın konut satışları 2020 yılına göre yalnızca %0,5 azalışla 1 milyon 491 bin olarak gerçekleşerek başarılı bir grafik sergilemiştir. Özellikle Kasım ve Aralık aylarında oluşan konut satış rakamları Türkiye de enflasyonist ortamlarda konutun hala en güvenilir yatırım aracı olduğunun güçlü bir göstergesi olarak görüldüğünü kanıtlamıştır. 2021 Aralık ayında toplam konut satışları 2021 Kasım ayına göre %27 artışla 226.503 olarak gerçekleşmiştir.

2021 yılının Aralık ayında ipotekli konut satışları %209 artış gösterirken, yılın tamamında ipotekli konut satışları %49 düşüşle 573.337 adet olarak gerçekleşmiştir. 2021 yılın tamamında ilk el konut satışları %1,7 oranına düşerken, ikinci el konut satışları yatay performans göstererek 1 milyon 30 bin adet olarak gerçekleşmiştir.

Yurt içi piyasada 276 bin konut satışının gerçekleştiği İstanbul, sektörün lider şehir olma özelliğini 2021 yılında da sürdürmüştür. İstanbul'u 144 bin konut ile Ankara takip ederken 86 bin konut satışı ve %5,8'lik pay ile İzmir 3. sırada gelmektedir. Konut satışının en az olduğu iller ise sırasıyla Hakkari, Ardahan ve Bayburt olmuştur.

2020 yılında %10 düşüş gösteren yabancılara yapılan konut satış rakamı 2021 yılında güçlü şekilde yükselmiştir. 2020 yılında 40.812 adet olarak gerçekleşen yabancılara konut satış rakamı 2021 yılında %43 yükselişle 58.576 adet olarak gerçekleşmiştir. Yabancı yatırımcıların konut alımı için en çok tercih ettiği il olarak İstanbul olurken, Antalya ve Ankara diğer popüler lokasyonu olarak ön plana çıkmıştır. Yabancıya konut satışlarını uyruklara göre incelediğimiz zaman ise 10 bin adet ile İranlı yatırımcılar 1. sırada gelirken, 8.661 adet ile Iraklı, 5.379 adet ile Rus ve 2.762 adet ile Afganistanlı yatırımcılar Türkiye'de konut pazarına en çok ilgi gösteren yabancılar olarak ön plana çıkmışlardır.

Türk inşaat ve konut sektörü büyüyen Türkiye'nin lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam edecektir. Demografik ve ekonomik gelişmeler göz önüne alınıp dünya ile kıyaslandığında sektörün daha çok potansiyel içerdiği görülecektir. Dolayısıyla, gerek ülkemiz ile ilgili gerekse sektörle ilgili istikrar ve dinamik yapı devam ettikçe orta vadede eğilim büyüme yönünde olacaktır.

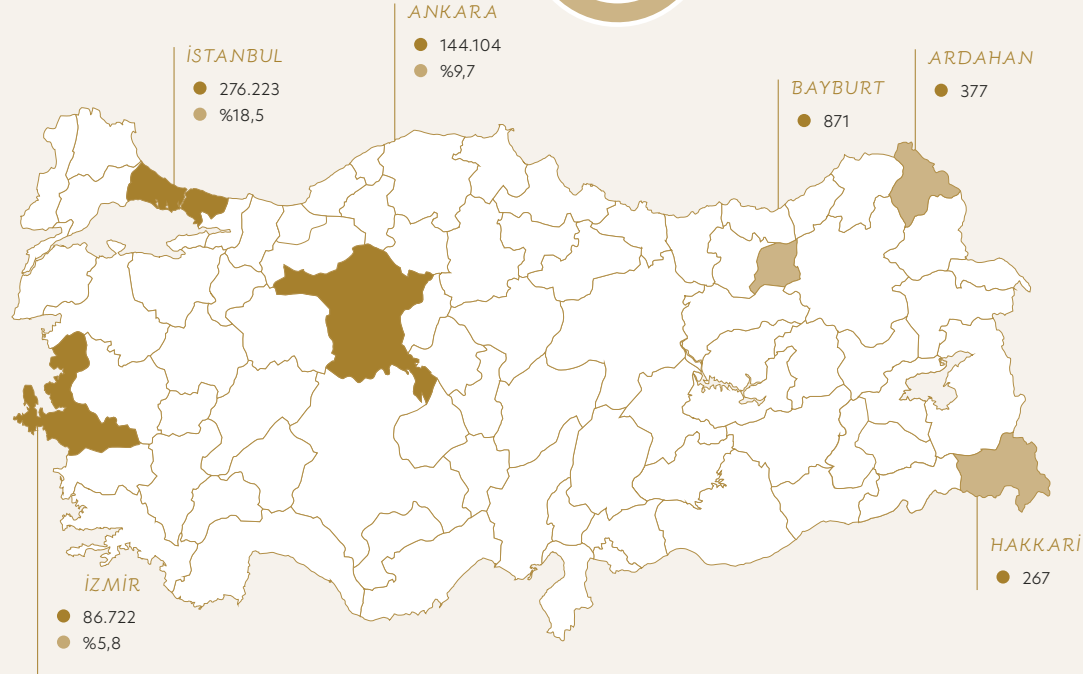
Türk inşaat ve konut sektörü büyüyen Türkiye'nin lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam edecektir.



Türkiye ve Dünyada İnşaat ve
Gayrimenkul Sektörü

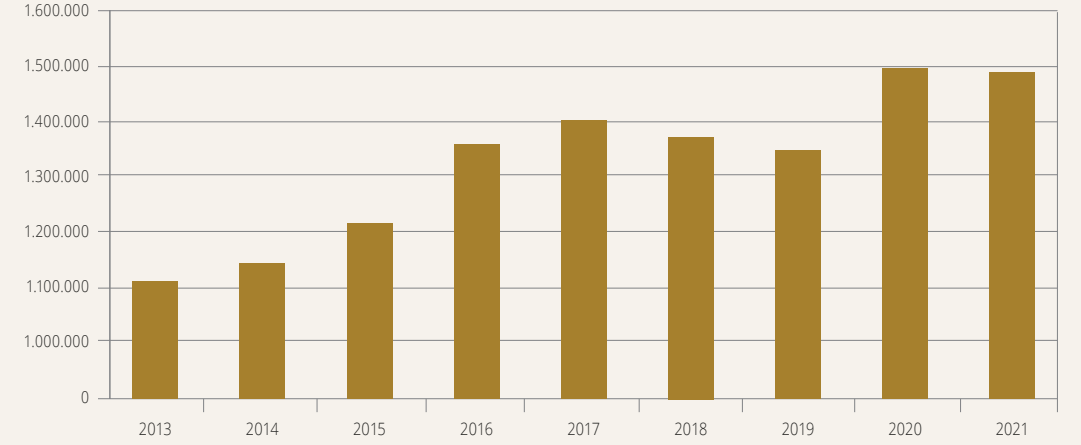
2021 yılında Türkiye’de toplam 1 milyon 491 bin konut satışı gerçekleştirilmiştir.

- Konut Satışı En Yüksek 3 İl
- Konut Satışı En Düşük 3 İl
- Toplam konut satışı sayısı
- Toplam konut satışındaki oran



Kaynak: TÜİK

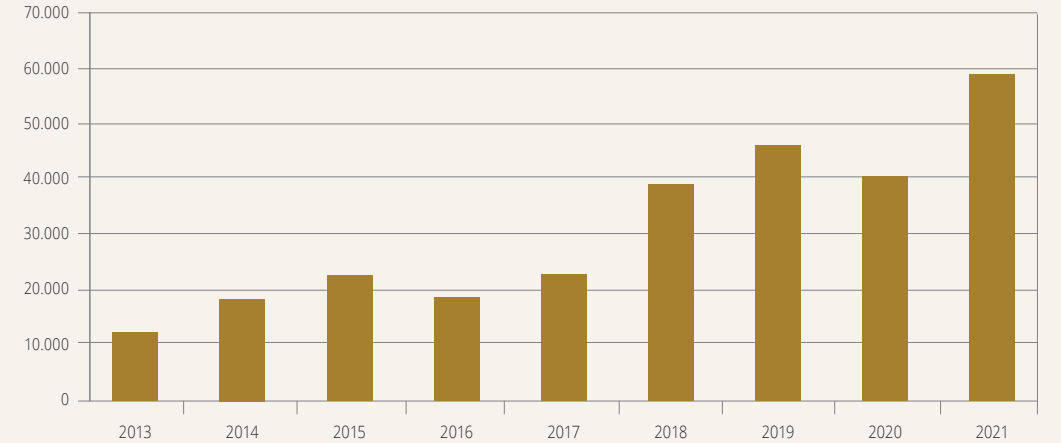
2013-2021 Konut Satışları (Adet)



Konut Satış Sayısı

	2021	2020	Değişim(%)
Satış Şekline Göre	1.491.856	1.499.316	-0,5
İpotekli Satış	294.530	573.337	-48,6
Diğer Satış	1.197.326	925.979	29,3
Satış Durumuna Göre	1.491.856	1.499.316	-0,5
İlk El Satış	461.523	469.740	-1,7
İkinci El Satış	1.030.333	1.029.576	0,1

2013-2021 Yabancılara Yapılan Konut Satışı (Adet)



Türkiye ve Dünyada İnşaat ve
Gayrimenkul Sektörü

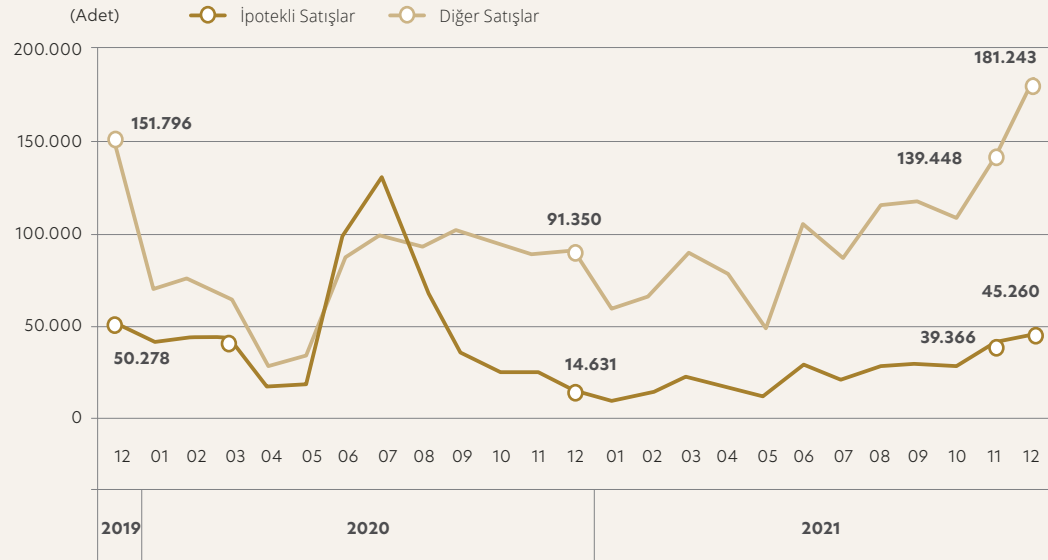
Türkiye'de yabancı uyruklu kişilere yapılan konut satışlarında en çok satış 10 bin kişi ile İranlı vatandaşlara yapılmıştır.

Ülke Uyruklarına Göre Yabancılara Yapılan
Konut Satış Sayıları

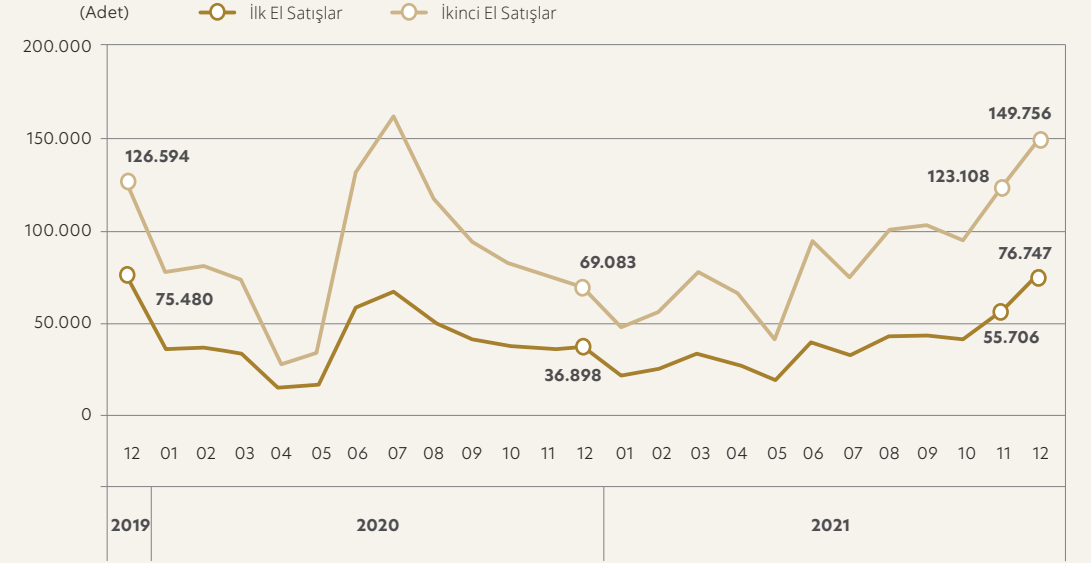
İran	10.056
Irak	8.661
Rusya Federasyonu	5.379
Afganistan	2.762
Almanya	2.358

(ilk 5 Ülke)

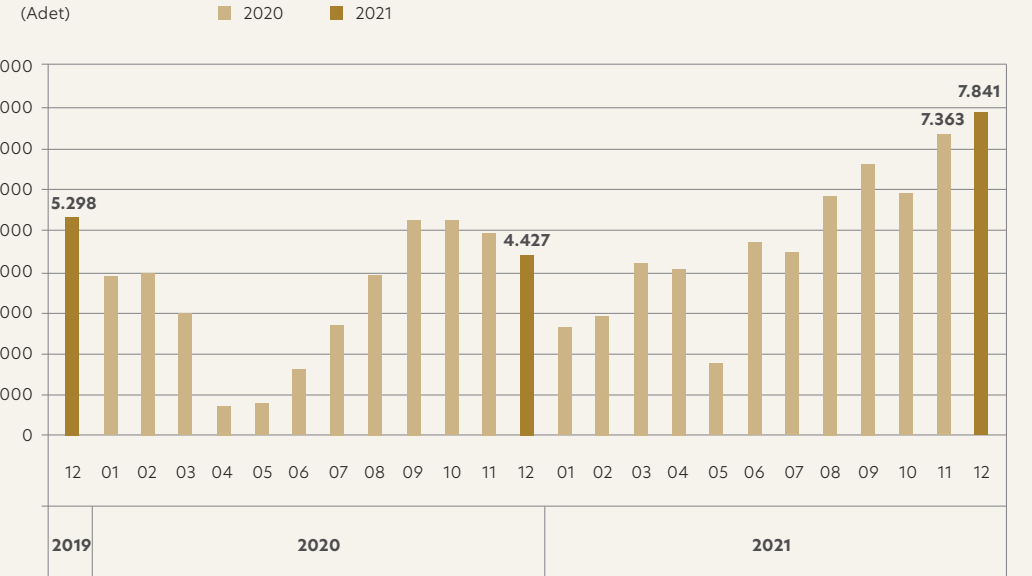
Satış Şekline Göre Konut Satışı (Adet)



Satış Durumuna Göre Konut Satışı (Adet)



Yabancılara Yapılan Konut Satışı (Adet)



Kaynak: TÜİK

Türkiye ve Dünyada İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

2021 yılı daha önce hiç olmadığı kadar esnek kiralama çözümlerinin ortaya çıktığı bir yıl olmuştur.

Ofis Sektörü

2021 yılında pandeminin yanı sıra ekonomik dalgalanmaların da etkili olduğu İstanbul Ofis Sektöründe yılın son çeyreğinde taleplerde artış olduğu görülmüştür. Türk lirasının döviz karşısında hızla değer kaybetmesi sonucu liste kira rakamlarının TL cinsinden açıklanıyor olması sektörde belirsizliğe yol açmış, döviz karşısında değer kaybına uğramak istemeyen mal sahipleri, kira rakamlarını güncellerken artış payını göz önüne alarak yeni liste rakamlarını belirlemeye başlamıştır. Bazı binalarda ise liste kira rakamı ABD doları cinsinden açıklanmaya başlamıştır.

Merkezi İş Alanında (MİA) A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %28,1; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı ise %15,4 olarak gerçekleşmiştir. MİA'da kira ortalaması, A sınıfı ofis binalarında 12,2 ABD doları/m²/ay ile son on yılın en düşük değerinde gerçekleşirken B sınıfı ofis binalarında 5,1 ABD doları/m²/ay olarak hesaplanmıştır.

MİA Dışı-Avrupa'ya bakıldığında A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranının %20,9; kira ortalamasının ise 9,2 ABD doları/m²/ay olduğu görülmektedir. MİA Dışı Asya'da ise A sınıfı ofis binalarında boşluk oranı %18,3; kira ortalaması da 7,7 ABD doları/m²/ay olarak gerçekleşmiştir.

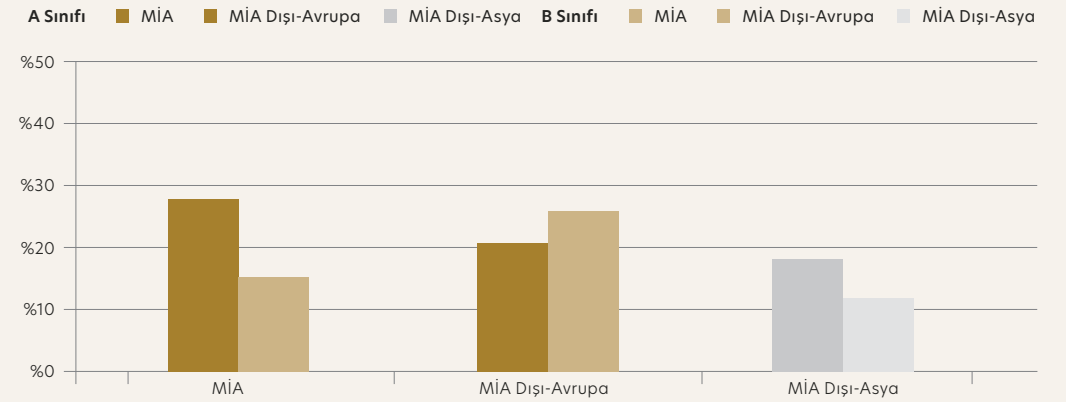
2021 yılı daha önce hiç olmadığı kadar esnek kiralama çözümlerinin ortaya çıktığı bir yıl olmuştur. Yıl boyunca İstanbul'da gerçekleşen kiralama ve kurumsal satın alma işlemlerinin toplamı bir önceki yıla göre %82 artış göstererek yaklaşık 337.000 m² olarak gerçekleşmiştir. Kiralama işlemleri özellikle orta ve küçük ölçekli ofislerde yapılmış, yıl boyunca sektörde 20.000 m²'nin üzerindeki ofis alanlarında işlem gerçekleştirilmemiştir. Kapanan işlemlerin %26'sını 10.000-20.000 m² büyüklüğündeki ofisler oluştururken 5.000-10.000 m² arasındaki ofis alanlarının toplam hacme oranı %14 olmuştur. Toplam işlem hacminin %47'sinin büyüklüğü 1.000-5.000 m² arasında olan ofisler oluşturmuş, kalan %13'ü ise alan büyüklüğü 1.000 m²'nin altındaki ofislerde gerçekleşmiştir.

Gelişmekte olan ofis bölgeleri 2021 yılında yoğun talep görmüş, Kâğıthane-Cendere bölgesi orta ve büyük hacimli işlemlerle ön plana çıkmıştır.

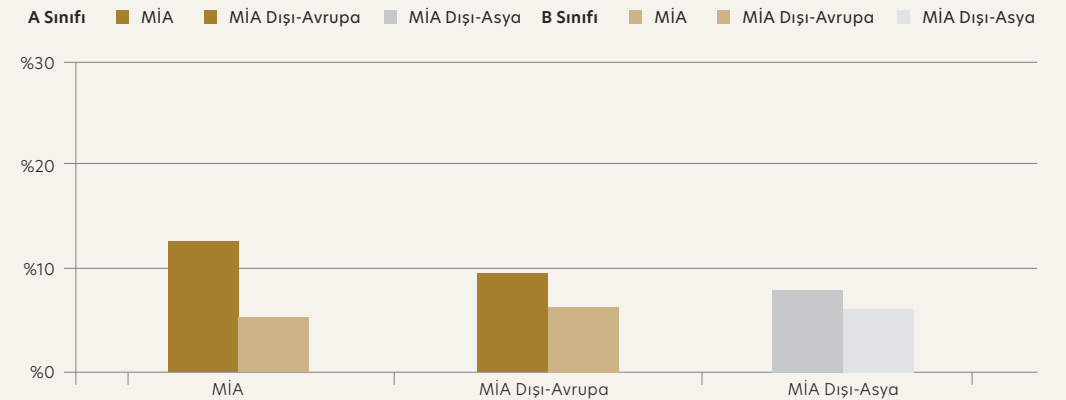
Öte yandan inşaat maliyetlerindeki artışın etkisiyle ofis projeleri inşaat hızı 2021 yılında yavaşlamış ve İstanbul A sınıfı ofis stoku büyümesi, durma noktasına gelmiştir.

Önümüzdeki dönem pandeminin etkilerinin azalmasıyla birlikte ofislere dönüşün hızlanacağı, 2022 yılında, her zaman kiralama işlemlerinin çok gerisinde kalan satın alma işlemlerinin hem son kullanıcı hem de yatırımcı tarafında artacağı öngörülmektedir.

Bölge Kategorilerine Göre Boşluk Oranları (%)



Bölgelere Göre Kira Ortalamaları (M²/ABD doları)*



* 1 ABD doları=13,83 TL
Kaynak: PROPIN

Türkiye ve Dünyada İnşaat ve
Gayrimenkul Sektörü

2021 yılında yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı geçtiğimiz yıla göre %22,1 artmış ve 2.738.340 kişi olmuş, kişi başı ortalama harcama ise 676 ABD doları olarak gerçekleşmiştir.

Turizm Sektörü

2021 yılının son çeyreğinde turizm gelirleri geçen yılın aynı dönemine göre %95 artışla 7.631.374.000 ABD doları olarak gerçekleşmiştir. Cep telefonu, dolaşım ve marina hizmet harcamaları haricinde turizm gelirlerinin %80,1'i yabancı ziyaretçilerden, %19,9'u ise yurt dışında ikamet eden vatandaşların ziyaretlerinden elde edilmiştir.

2021 yılı geneline bakıldığında ise turizm gelirleri bir önceki yıla göre %103 artmış ve 24.482.332.000 ABD doları olmuştur. 2021 yılı turizm gelirlerinin 19.679.915.000 ABD dolarını kişisel harcamalar, 4.802.417.000 ABD dolarını ise paket tur harcamaları oluşturmuştur.

Yılın son çeyreğinde paket tur harcamaları %202,5, tur hizmetleri harcamaları %162,4 ve spor, eğitim, kültür harcaması %143,5 artış gösterirken yılın genelinde en çok artış, tur hizmetleri harcamalarında yaşanmıştır.

Geceleme yapan yabancı turistlerin gecelik harcaması 2021'in son çeyreğinde 72 ABD doları, yurt dışında ikamet eden vatandaşların ortalama gecelik harcaması ise 43 ABD doları olmuştur. Yıllık olarak değerlendirildiğinde ise geceleme yapanların ortalama gecelik harcaması 66 ABD doları, yabancıların ortalama gecelik harcaması 73 ABD doları, yurt dışında ikamet eden vatandaşların ortalama gecelik harcaması ise 50 ABD doları olmuştur.

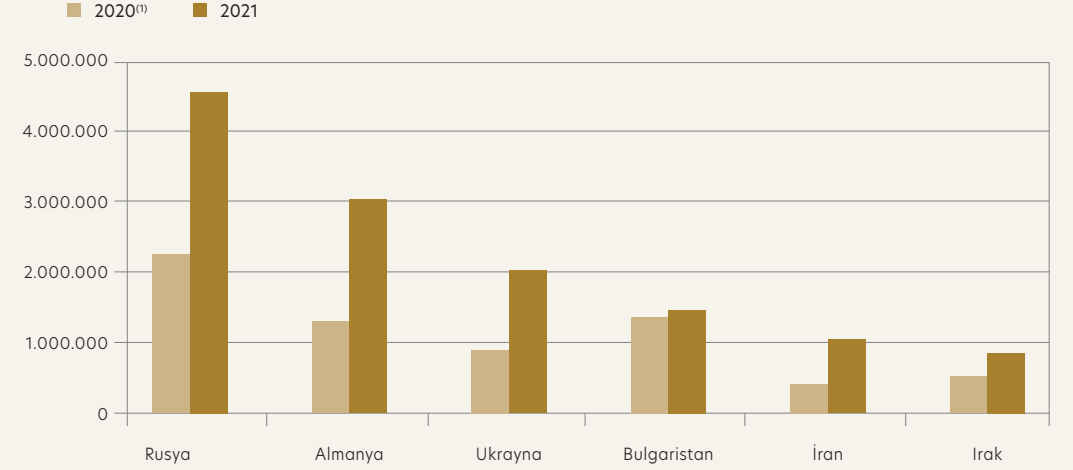
Türkiye'den çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2021 yılında bir önceki yıla göre %85,5 artarak 29.357.463 kişi olmuştur. Bunların %81,5'ini 23.940.021 kişi ile yabancılar, %18,5'ini ise 5.417.442 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturmaktadır.

Yabancı turistler 2021 yılında en çok %71,4 oranıyla gezi, eğlence, sportif ve kültürel faaliyetler amacıyla Türkiye'yi ziyaret etmiş, yurt dışı ikametli vatandaşlar ise Türkiye'ye %64,5 ile en çok akraba ve arkadaş ziyareti amacıyla gelmiştir.

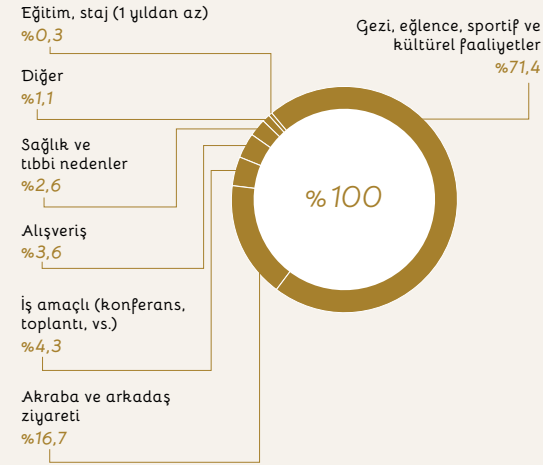
Öte yandan Türkiye'de ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşların harcamalarından oluşan turizm gideri 2021 yılında %67,7 artmış ve 1.851.922.000 ABD doları olmuştur. Turizm giderlerinin 1.819.811.000 ABD dolarını kişisel, 31.111.000 ABD dolarını ise paket tur harcamaları oluşturmaktadır.

2021 yılında yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı geçtiğimiz yıla göre %22,1 artmış ve 2.738.340 kişi olmuş, kişi başı ortalama harcama ise 676 ABD doları olarak gerçekleşmiştir.

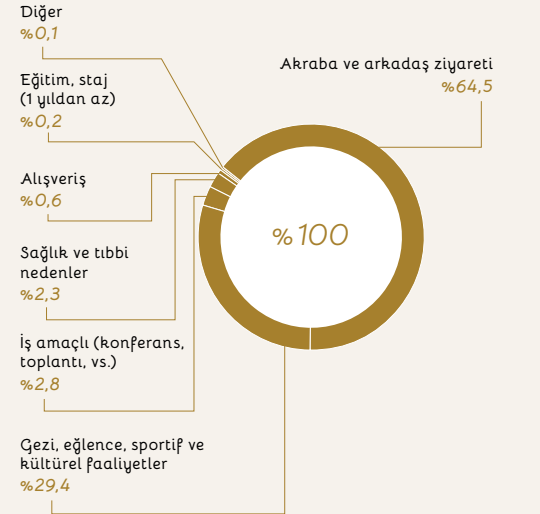
Ülkelerine Çıkış Yapan Ziyaretçi Sayısı



⁽¹⁾ Korona virüs nedeniyle sınır kapılarında anket yapılamadığından 2020 yılı 2. çeyreğe ilişkin veri yayınlanamamıştır. 2020 yılına ait yıllık veriler 1., 3. ve 4. çeyrekleri kapsamaktadır.

Geliş Amaçlarına Göre Ziyaretçiler⁽¹⁾
Yabancı Turist

Yurt Dışında İkamet Eden Vatandaşlar

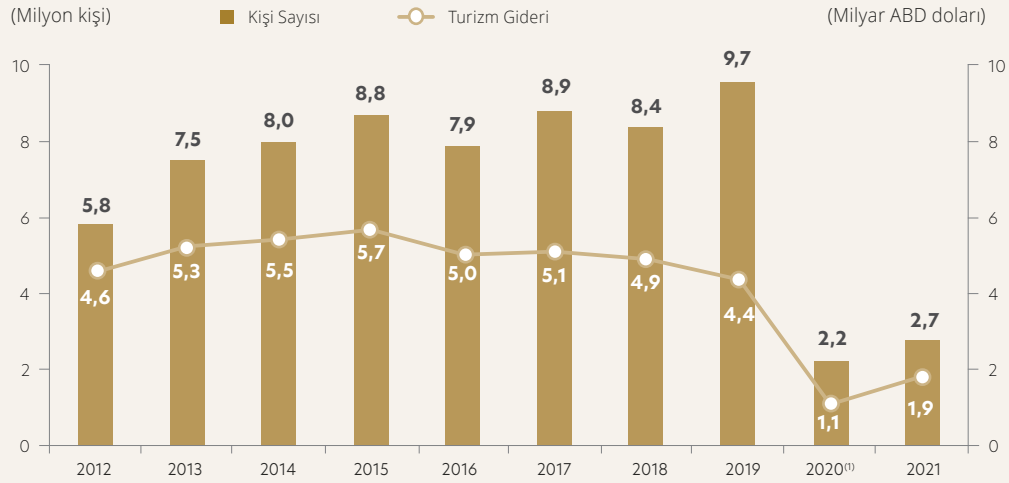


⁽¹⁾ Oranlar beraberinde giden kişi hariç hesaplanmıştır.

Türkiye ve Dünyada İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

2021 yılında turizmde harcama türleri geçtiğimiz yıla oranla kıyaslandığında en büyük değişimin %161,2 ile tur hizmetleri olduğu görülmektedir.

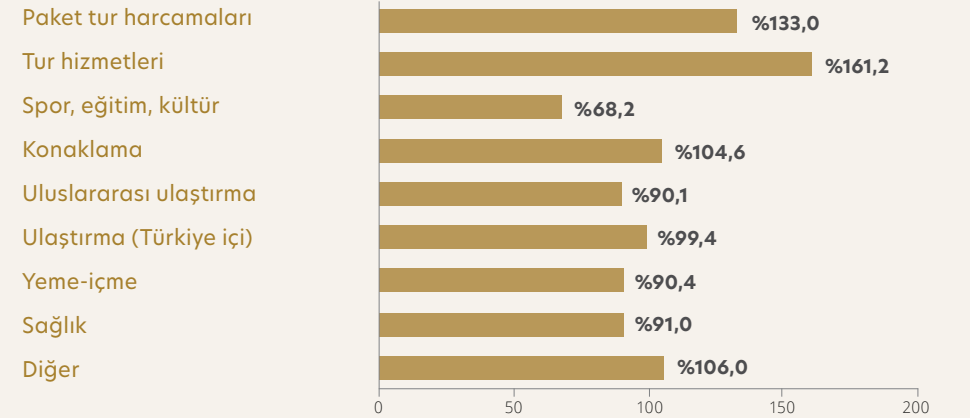
Turizm Gideri ve Kişi Sayısı



⁽¹⁾ Korona virüs nedeniyle sınır kapılarında anket yapılamadığından 2020 yılı 2. çeyreğe ilişkin veri yayınlanamamıştır. 2020 yılına ait yıllık veriler 1., 3. ve 4.çeyrekleri kapsamaktadır.

Harcama Türlerinin 2020 Yılına Göre Değişim Oranları (%)

Yıllık



34 Portall Plaza

Geleceğin akıllı binası olarak tasarlanan 34 Portall Plaza, yenilenebilir enerji altyapısı ve teknolojik donanımı sayesinde çevresel sürdürülebilirliğe katkı sağlamaktadır.



PROJE DETAYLARI

Sahiplik	Özak GYO
Proje Tipi	Endüstriyel ofis binası
Konum	İstanbul, İkitelli
Doluluk Oranı	%93
Portföye Girişi	2010
Arsa Alanı	25.371 m ²
Kiralanabilir Alan	85.711 m ²
Önemli Kiracılar	Aras Kargo, Özak Tekstil, Teska Armatür, Mutlusan Elektrik ve Asır Grup
2021 Kira Geliri	32,5 milyon TL
Ekspertiz Değeri	882,7 milyon TL

İstanbul'un en önemli iş merkezlerinden İkitelli'de, E-5 ve TEM otoyollarına yakın bir mesafede konumlanan 34 Portall Plaza, Özak GYO tarafından geliştirilmiş ve İnt-Er Yapı tarafından inşa edilmiştir.

Yeni nesil bir endüstri merkezi olan 34 Portall, üretim ve lojistik süreçlerini tek bir noktadan yönetmek isteyen şirketler açısından ideal özellikler sunmaktadır. 34 Portall Plaza'da kot farkı avantajı dönüştürülmüş ve her katta tır dolaşımını ve bağımsız giriş çıkışı mümkün kılan, firmalar için iş süreçlerini kolaylaştıran bir çözüm getirilmiştir. Uzman bir ekibin dikkatle yaptığı zemin etütlerinin ardından bina, büyük bir kaya bloğunun oyulmasıyla inşa edilmiştir.

Proje, bu özel mimarisinin yanında bina teknolojisi açısından da rakiplerinden ayrılmaktadır. Geleceğin akıllı binası olarak tasarlanan 34 Portall Plaza'da yağmur sularının drenajını sağlayan hidrofonic sistem, yenilenebilir enerji altyapısı, atık yağ toplama alanı, üretim tesisleri arıtma sistemi, elektrik enerjisi kullanımını gün ışığına ve çalışan yoğunluğuna göre ayarlayan özel aydınlatma sistemi gibi çevresel sürdürülebilirliğe katkı sağlayan önemli özellikler bulunmaktadır.

Üretim ve lojistik süreçlerini tek bir noktadan yönetmek isteyen şirketler, 34 Portall Plaza'nın yeni nesil bina teknolojisinin sunduğu olanaklar sayesinde ihtiyaçlarını kolaylıkla karşılayabilmektedir.

2010 yılı haziran ayında inşaatı tamamlanan 85.711 m² kiralanabilir alana sahip 34 Portall Plaza'da doluluk oranı %75'tir.

32,5

Milyon TL
2021 Kira Geliri

882,7

Milyon TL
Ekspertiz Değeri

İş İstanbul 34

İş İstanbul 34'ün merkezi otomasyon sistemi ile yönetilen bina sistemleri, hayata kattığı verim, kalite ve güvenlik ile profesyonellerin günlük iş akışlarını kolaylaştırmaktadır.



PROJE DETAYLARI

Sahiplik	Özak GYO
Proje Tipi	Ofis ve ticari
Konum	İstanbul, Güneşli
Doluluk Oranı	%56
Portföye Girişi	2010
Arsa Alanı	6.586 m ²
Kiralananabilir Alan	21.991 m ²
Başlıca Kiracılar	Kod Denim, SGS Supervise, Odeabank
2021 Kira Geliri	10,1 milyon TL
Ekspertiz Değeri	405 milyon TL

İnt-Er Yapı tarafından inşa edilmiş bir Özak GYO projesi olan İş İstanbul 34, çeşitli sektörlerden birçok ulusal ve uluslararası markanın ofis ve konutlarıyla yerleştiği merkezi bir bölge olan Güneşli-Basın Ekspres Bölgesi'nde, 6.586 m² arsa üzerine kurulmuştur.

İş İstanbul 34, Avrupa yakasında, çok uluslu şirketlerin merkez üssü haline gelmiş Güneşli'de 10 katlı, modern teknolojiyle inşa edilmiş, sayısız olanaklarıyla, çağdaş iş yaşamının tercihi olan bir yapıdır.

21.991 m² kiralananabilir alana sahip olan İş İstanbul 34, tasarımında en yüksek uluslararası standartların uygulandığı, A sınıfı ofis özellikleriyle dikkat çekmektedir. Kayıp alan oranının düşüklüğü ile ofis kullanımı anlamında yüksek verim sunan bina, farklı metrekarelerde ofis ve VIP Ofis seçenekleri ile ihtiyaca yönelik çözümler sunarak yüksek bir hizmet kalitesi sağlamaktadır.

İş İstanbul 34'ün merkezi otomasyon sistemi ile yönetilen bina sistemleri, hayata kattığı verim, kalite ve güvenlik ile profesyonellerin günlük iş akışlarını kolaylaştırmaktadır. Elektronik kart kontrollü turnike sistemiyle gün boyunca binaya yapılan tüm giriş-çıkışlar izlenebilmekte ve kaydedilmektedir. Binanın VRV sistemi, katların farklı birimlerinde yıl boyunca ihtiyaca göre ısıtma ya da soğutma imkânı sunarken, çağdaş teknoloji ürünü yangın önleme ve yangın söndürme sistemleri, can ve mal güvenliğini en üst seviyede sağlamaktadır.

Farklı bakış açısıyla geliştirdiği ofis projelerinde, çalışanların mutluluğunu ve motivasyonunu artıracak detaylara özen gösteren Özak GYO, geleceğin binası yaklaşımıyla tasarladığı İş İstanbul 34'te, ofis kullanımı dışında 137 ile 2.000 m² arasında değişen 15 mağaza alanını perakende kullanıcılar için ayırmıştır.

10,1

Milyon TL
2021 Kira Geliri

405

Milyon TL
Ekspertiz Değeri

Bayrampaşa Metro Gross Market

Elverişli lojistik olanakları sunan Proje, İstanbul Bayrampaşa'daki merkezi konumu ile Türkiye'de 1990 yılından bu yana hizmet veren Metro Toptancı Market'in tercihi olmuştur.



PROJE DETAYLARI

Sahiplik	Özak GYO
Proje Tipi	Perakende
Konum	İstanbul, Bayrampaşa
Doluluk Oranı	%100
Portföye Girişi	2012
Arsa Alanı	15.130 m ²
Kiralanabilir Alan	19.280 m ²
Önemli Kiracılar	Metro Gross Market
2021 Kira Geliri	10,0 milyon TL
Ekspertiz Değeri	385,6 milyon TL

2011 yılında işleme açılan Özak GYO perakende projesi, Forum İstanbul AVM ve IKEA'ya yakın mesafede bulunmaktadır. Doğusunda İstanbul Otogarı, CarrefourSA Hipermarket, Bauhaus Yapı Marketi, güneybatısında Ferhat Paşa Çiftliği, batısında ise otel, temalı park, eğlence merkezi ve kongre merkezinin yer aldığı AVM ve gösteri merkezi bulunmaktadır.

Proje, gerek lojistik açısından elverişli olanaklar sunan mimari özellikleri gerekse merkezi konumu ile Türkiye'de 1990 yılından bu yana hizmet veren Metro Toptancı Market'in de tercihi olmuştur. Proje içinde yer alan, toplam 19.280 m² kiralanabilir alan içinde 8.470 m² market alanına sahip bina, Türkiye'de 21 ilde 37 mağaza ile faaliyet gösteren Metro Toptancı Market'e 30 yıl süreliğine kiralanmıştır.

10,0

Milyon TL
2021 Kira Geliri

385,6

Milyon TL
Ekspertiz Değeri

Bulvar 216

Türkiye'nin ilk gastronomi konseptli yaşam alanı olmasıyla rakipsiz bir oluşum özelliği taşıyan Bulvar 216, proje başlangıcından bu yana seçkin platformlarda pek çok ödüle lâyık görülmüştür.



PROJE DETAYLARI

Sahiplik	Özak GYO
Proje Tipi	Ofis & perakende
Konum	İstanbul, Ataşehir
Doluluk Oranı	%64 ^(*)
Tamamlanma Tarihi	2014
Arsa Alanı	5.873 m ²
Perakende Kiralanabilir Alan	23.746 m ²
Başlıca Kiracılar	Bedri Usta, The Hunger, Sushi Manga, Starbucks, D&R, Milyon Performance Hall, Sir Winston, Happy Moon's, Kensington, Smart Office
2021 Kira Geliri	7,1 milyon TL
Ekspertiz Değeri (Perakende)	552,6 milyon TL

^(*) Otopark alanı doluluk oranına dahildir.

Bulvar 216, İstanbul'da Batı ve Doğu Ataşehir'in tam ortasındaki konumuyla, 5.873 m² alanda, modern ofisleri ve cadde konseptini sıra dışı bir bakış açısıyla ele alan rakipsiz tasarımı ile dünyanın seçkin markalarını ağırlamaktadır.

"Hayatı çok sevme yeri" sloganı ile yola çıkan Proje, Özak GYO'nun yenilikçi üslubuyla sıradan AVM anlayışının ötesinde, gün ışığından faydalanan geniş ve doğal bir ortamda, gastronomi ve dinlenme konsepti üzerine geliştirilmiştir.

Ekim 2014'te tamamlanan Proje'nin 2021 sonu itibarıyla doluluk oranı %64'tür. Proje'nin dört katı, OPET Petrolcülük A.Ş.'ye 2014 yılında 53,1 milyon ABD dolarına satılmıştır.

Türkiye'nin ilk gastronomi konseptli yaşam alanı olmasıyla rakipsiz bir oluşum özelliği taşıyan Bulvar 216'nın başarısı, seçkin platformlardan aldığı ödüllerle tescillenmiştir:

- Amerikan Yeşil Binalar Konseyi tarafından, gümüş kategorisinde Çevre Dostu Bina Sertifikası LEED
- 13'üncü Altın Örümcek Web Ödülleri, "Alışveriş ve Yaşam Merkezleri" kategorisinde "Halkın Favorisi" ödülü
- En İyi Karma Kullanım Mimarisi, En İyi Ofis Mimarisi, Perakende Mimarisi, Ofis Geliştirme ve Perakende Geliştirme olmak üzere beş farklı alanda "European Property Awards" ödülü
- En İyi Ofis-Devam Eden Proje dalında "Sign of the City Awards" ödülü

7,1

Milyon TL
2021 Kira Geliri

552,6

Milyon TL
Ekspertiz Değeri

Ela Excellence Resort Hotel, Antalya

Konuklarına benzersiz bir tatil deneyimi sunmayı hedefleyen Ela Excellence Resort Hotel, 2022 sezonuna kapsamlı bir renovasyon çalışmasıyla hazırlanmaktadır.



72,0

Milyon TL
2021 Kira Geliri

2,007

Milyar TL
Ekspertiz Değeri

PROJE DETAYLARI

Sahiplik	Özak GYO
İşletme	Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. (%95 iştirak)
Proje Tipi	Turizm
Konum	Antalya, Belek
Otel Kapasitesi	583 oda/1.200 yatak
Yıllık Ortalama Otel Doluluk Oranı(*)	%50 (2020: %50)
Tamamlanma Tarihi	2007
Arsa Alanı	90.150 m ²
Kiralananabilir Alan	86.673 m ²
2021 Kira Geliri	72,0 milyon TL
Ekspertiz Değeri	2,007 milyar TL

2007 yılında Antalya Belek İskele Mevkii'nde kurulan Ela Excellence Resort, 2009 yılında Özak GYO portföyüne katılmıştır. Altı katlı, 583 oda ve 1.200 yataklı otel, Türk ve Osmanlı mimarisinin yeniden yorumlanmasıyla çağdaş ve özgün bir tasarıma kavuşmuştur. 388 standart odanın yanı sıra farklı ihtiyaçlara yönelik süit seçenekleri bulunan oteldeki Göl Evleri ve Villalar, Türk otelcilik sistemine yeni bir bakış açısı getirmektedir.

Adı daha önce Ela Excellence Resort Otel olan otel, 2021 yılında gerçekleştirilen renovasyon çalışmaları neticesinde Ela Excellence olarak yenilenmiş ve turizmin en önemli aktörleri arasındaki yerini sağlamlaştırmıştır.

Ela Excellence Resort, sekiz ayrı toplantı salonundan oluşan Kongre Merkezi'nin yanı sıra Avrupa SPA Birliği onaylı SPA&Wellness Merkezi ve dünya mutfaklarından seçenekler sunan restoranları ile büyük çaplı organizasyonlara ve en seçkin misafirlere ev sahipliği yapabilecek kapasitededir. 2015 Kasım ayında, Antalya'da düzenlenen G-20 Liderler Zirvesi kapsamında İngiltere, Kanada ve İtalya başbakanları ve heyetleri, Ela Excellence Resort'u tercih ederek Özak GYO'nun uluslararası standartlardaki hizmet farkını deneyimlemiştir.

Türkiye'nin ilk aile-çocuk konseptli oteli olan Ela Excellence Resort, çocukların kaybolmaması için farklı renkte boyanmış odaları, otelle özdeşleşmiş ayı Teddy sembolü, kapalı devre TV sistemiyle çocukları uzaktan izleme olanağı ile bölgesinde aile konseptinde lider ve öncü kabul edilmektedir.

Ela Excellence'ta misafir odaklı hizmet anlayışı, iddialı bir gastronomi deneyimi, eşi olmayan müstakil tatil anlayışı, wellbeing felsefesi ile donatılan restoranlar ve fitness, yeni ve benzersiz çocuk kulübü, akıllı odalar ve yenilenmiş su sporları içerikleri ile tatil anlayışını yeniden şekillendiriyor.

Tam anlamı ile mükemmeliyetçi bir hizmet kalitesini sunmak üzere yenilenen Ela, karbon ayak izini azaltmak için dijital menüler, hayvanlar üzerinde denenmemiş buklet malzemeleri, doğada dönüşümlen ambalajlar, yerel üreticiler ile iş birlikleri ile doğaya saygılı bir duruş sergilemektedir.

583 odalı, 1.200 yataklı Ela Excellence Resort, Türkiye'nin ilk aile-çocuk konseptli otelidir.

Ela Excellence Resort Hotel, Antalya

Ela Excellence Resort, sürdürülebilirlik politikası sayesinde misafirlerine yeşille iç içe bir dinlenme imkânı sunmaktadır.

Sürdürülebilirlik politikası sayesinde misafirlerine yeşille iç içe dinlenme imkânı sunan otelde 270 metrelik özel kum plajı, 1.100 m² iskele alanı ve 6.630 m² açık havuz alanının yanında beş adet su kaydıracağı, 210 m² kapalı havuz ve kapalı çocuk havuzu bulunmaktadır.

Covid-19 salgını sonrası yasal düzenlemelerin yanı sıra Özak GYO tarafından da birçok sıkı önlem ve tedbir alınmış; müşterilerin, çalışanların ve toplumun sağlığını korumak ve Covid-19 salgınının yayılmasını önlemek amacıyla Ela Excellence Resort Otel'in faaliyetleri geçici süre ile durdurulmuştur. Covid-19 salgını kapsamında alınan önlemler dâhilinde 01.01.2021'den itibaren geçici süre ile faaliyetlerine ara verilen Ela Excellence Resort Hotel 01.04.2021 tarihinde faaliyetlerine tekrar başlamıştır.

Özak GYO'nun sürekli geliştirdiği sıra dışı fikirlerle misafirlerine beklentilerinin ötesinde, farklı ve keyifli bir tatil deneyimi sunan Ela Excellence Resort, geçmiş yıllar boyunca pek çok ödüle layık görülmüştür:

- Tripadvisor "Travellers' Choice" 2020 Ödülü
- Excellence Management Awards 2019, "Türkiye'nin En İyi Aile Oteli-Belek"
- Excellence Management Awards 2018, "Türkiye'nin En İyi Yönetilen Çocuk Etkinlik Oteli"
- Tripadvisor "2018 Mükemmeliyet"
- Excellence Management Awards 2017, "Türkiye'nin En İyi Yönetilen Akdeniz Bölgesi Resort Oteli"
- Coral Travel Starway World Best Hotels 2017, "Dünyanın En İyi 100 Oteli"
- booking.com 2017, "Mükemmellik"
- TUI Top Quality 2017, "Top Quality"
- TUI Holly 2016, "Dünyanın En İyi 100 Oteli"
- topHotels.ru seyahat yorum portalı, "Hizmette Mükemmellik"
- HolidayCheck, "En Çok Tavsiye Edilen Oteller"
- Top Hotels "Hizmette Mükemmellik"
- Uluslararası İstanbul Turizm Filmleri Festivali "Turizm Reklam Kampanyası" kategorisi, "En İyi Otel Reklam Filmi"

Ela Excellence Resort, Tripadvisor "Travellers Choice" 2020 Ödülü ve Excellence Management Awards 2019, "Türkiye'nin En İyi Aile Oteli-Belek" ödülleri sahibidir.



Özak Genel Müdürlük Binası, Büyükyalı

Özak Global Holding Grubu; tekstil, lüks gayrimenkul, yatırım ortaklığı, inşaat, turizm ve tesis yönetimi gibi çeşitli sektörlerde faaliyet gösteren geniş bir şirket portföyünü tek bir çatı altında toplamıştır.



PROJE DETAYLARI

Sahiplik	Özak GYO (%100)
Proje Tipi	Ofis
Konum	İstanbul, Büyükyalı
Proje Başlangıç Tarihi	2019
Proje Bitiş Tarihi	2020
Ekspertiz Değeri	115,5 milyon TL
Kiralabilir Alan	4.487 m ²

Büyükyalı Projesi'yle "insan" ve "iyi yaşam" kavramlarını odağına alarak sakinlerine ve ziyaretçilerine her anlamda "iyi bir yaşam" sunan Özak GYO, 2020 yılında Genel Merkezi'ni de iyi yaşamın merkezine taşımıştır.

Özak GYO, Büyükyalı Projesi'nden C Blok ve T2 Blok'ta yer alan 10 adet bağımsız bölümü, ofis binası olarak kullanmak üzere satın almış, Özak GYO, Özak Global Holding ve bağlı şirketleri 2020 yılında yeni ofislerine taşınmıştır. Böylece Özak Global Holding Grubu; tekstil, lüks gayrimenkul, yatırım ortaklığı, inşaat, turizm ve tesis yönetimi gibi çeşitli sektörlerde faaliyet gösteren geniş bir şirket portföyünü tek bir çatı altında toplamıştır.

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 2021 yıl sonunda hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'na göre ofis olarak kullanılan 4.487 m² alana sahip C Blok'ta yer alan 8 adet bağımsız bölümün ekspertiz değeri 115,5 milyon TL'dir. Ofis bloğunun iskanı 2020 yılında alınmıştır.

Proje, Genel Müdürlük olarak kullanılan C Blok haricinde tarihi hamam, ekstra ofis alanı ve sergi alanından oluşan 1.361 m² büyüklüğündeki T2 Blok'ta yer alan 2 adet bağımsız bölümü de içermektedir.

Özak Grubunun değerleri, özellikleri ve güçlü yönlerini temsil edecek tutarlı ve işlevsel bir tasarım konsepti oluşturma fikriyle yola çıkan proje ile Şirket'in ve tarihi yapının kültürel dokusunun korunup öne çıkarılması, Özak Holding için etkileyici bir ofis ortamı yaratılması ve çağdaş, sofistike ve yenilikçi bir alan tasarlanması hedeflenmiştir.

Proje'nin cephe tasarımında çevredeki tarihi binaların cepheleri ve dokularından ilham alınarak, geçmiş ve geleceğin bir sentezini oluşturma amacıyla tuğla ve doğal taş kullanılmıştır. Tarihi binanın orijinal dokuları olabildiğince korunurken yeni cephesini oluşturan tuğla ve taş karışımı, iki yapı arasında diyalog oluşturma amacıyla bilinçli olarak tasarlanmıştır.

Büyükyalı, kentin tüm ulaşım akslarının merkezinde yer alması bakımından da Özak GYO'ya avantaj sağlayacaktır. Özel deniz taksi ulaşımının yanı sıra kara ve raylı sistemin tüm alternatiflerinin kullanılacağı Büyükyalı'da, Marmaray, banliyö hattı, sekiz şeritli yeni sahil yolu ve deniz ulaşımına, 2016 yılında İstanbul'un Asya ve Avrupa Yakası'nı tüp geçişle birbirine bağlayarak motorlu araçlara geçiş olanağı sağlayan Avrasya Tüneli de eklenmiştir. 2019 yılında hizmete açılan ve Büyükyalı Projesi'ne yürüme mesafesinde bulunan Zeytinburnu Marmaray durağı ile Büyükyalı sakinleri ve misafirleri şehrin dört bir yanına kolayca ve trafikte zaman kaybetmeden ulaşabileceklerdir.

4.487

m²

Kiralabilir Alan

115,5

Milyon TL

Ekspertiz Değeri

Hayat Tepe

Özak GYO'nun "Mutluluk şehrin merkezinde" sloganıyla gerçekleştirdiği ilk konut projesi olan Hayat Tepe, merkezî lokasyonu ve hayatı zenginleştiren sosyal imkânları ile büyük ilgi görmektedir.



PROJE DETAYLARI

Sahiplik	Özak GYO
Proje Tipi	Konut ve rezidans
Konum	İstanbul, Bayrampaşa
Proje Başlangıç Tarihi	2013
Proje Tamamlanma Tarihi	2016
Arsa Alanı	16.698 m ²
Toplam Satılabilir Alan	78.533 m ²
Hayat Tepe Teslim Oranı (609/614) ^(*)	%99

^(*) 31.12.2021 itibarıyla; Hayat Tepe Projesi'nde 614 bağımsız bölümün 609'u teslim edilmiş ve teslimat oranı %99 olarak gerçekleşmiştir. 4 konut ve 1 dükkân mevcuttur.

Özak GYO'nun "Mutluluk şehrin merkezinde" sloganıyla gerçekleştirdiği ilk konut projesi olan Hayat Tepe, Bayrampaşa alışveriş vadisi olarak bilinen bölgede konumlanmaktadır. Forum İstanbul, Ikea, Bauhaus ve CarrefourSA'ya yakınlığıyla dikkat çeken proje bölgesine, TEM ve E-5'ten rahatça ulaşılabilir.

Proje; Adalar ve Tarihi Yarımada'yı gören şehir merkezindeki lokasyonu ve hayatı zenginleştiren sosyal donatıları ile yatırımcıların dikkatini çekerek kısa zamanda büyük ilgi görmüştür. Kapalı yüzme havuzu, spor salonu, fitness, SPA ve kafeteryanın yanı sıra çocuk kulübü, kış bahçesi ve koşu parkuru gibi pek çok sosyal alan, Hayat Tepe kalitesinde, sakinlerinin hizmetine sunulmaktadır.

Özak GYO'nun farklı ihtiyaçları öngörerek geliştirdiği, 24 katlı üç bloktaki 546 bağımsız bölümden oluşan Hayat Tepe'de "modern" ve "provenç" olmak üzere iki farklı iç mekân seçeneği yer almaktadır.

Toplam 612 daire ve iki dükkândan oluşan Hayat Tepe Projesi'nde 31.12.2021 itibarıyla 609 ünite teslim edilmiş ve Proje'nin teslim oranı %99 olmuştur.

Hayat Tepe Suites

İstanbul'un özgür ruhunu ve dinamizmini Hayat Tepe Suites'te modern mimariyle buluşturan Özak GYO, bu proje ile şehrin hızını konfor içinde yaşamak isteyenlerin ihtiyaçlarına karşılık vermektedir. Deniz manzaralı terasında yer alan havuzuyla konut sahiplerine bambaşka bir keyif yaratan Proje, farklılığıyla kısa sürede yatırımcıların ilgi odağı haline gelmiştir.

Kasım 2014'te başlanan Hayat Tepe Suites, 1+1 ve 2+1 seçeneklerinden oluşan 66 daire ve iki dükkân olmak üzere toplam 68 bağımsız bölüm içermektedir. 40 m² ile 72 m² arasında beş farklı daire tipi içeren Proje'de tüm daireler satılmıştır.

2016

Tamamlanma
Tarihi

Büyükyalı Projesi, İstanbul

Özak Gyo (%60),
Ziylan Gayrimenkul (%32);
Yeniğün İnşaat (%8)
Sahiplik

Kazlıçeşme, İstanbul
Konum

Karma Kullanım
Proje Tipi

İnşaat 1YY'2021, Satış 2023
Tamamlanma Tarihi

%60
Özak GYO Payı

8,4 Milyar TL
Beklenen Toplam Satış Geliri

2,8 Milyar TL
Beklenen Toplam Kâr

5,6 Milyar TL
Arsa ve Geliştirme Maliyeti

111.200 M²
Arsa Alanı

317.176 M²
Kiralabilir/Satılabilir Alan

Büyükyalı Projesi, "insan" ve "iyi yaşam" kavramlarını odağına alarak sakinlerine ve ziyaretçilerine her anlamda "iyi bir yaşam" sunmayı hedeflemektedir.

Büyükyalı Projesi, İstanbul

Uygun bir kentsel çerçeveye ekonomik, çevresel ve sosyal sürdürülebilirlik ilkeleri doğrultusunda ele alınan Büyükyalı, İstanbul'un zamansız ruhundan, tarihi dokusundan ve geleneksel semt hayatından ilham alınarak tasarlanmıştır.



PROJE DETAYLARI

Sahiplik	Özak GYO (%60), Ziylan Gayrimenkul (%32); Yenigün İnşaat (%8)
Konum	Kazlıçeşme, İstanbul
Proje Tipi	Karma kullanım
Tamamlanma Tarihi	İnşaat 1YY'2021, Satış 2023
Özak GYO Payı	%60
Beklenen Toplam Satış Geliri	8,4 milyar TL
Beklenen Toplam Kâr	2,8 milyar TL
Arsa ve Geliştirme Maliyeti	5,6 milyar TL
Arsa Alanı	111.200 m ²
Kiralabilir/Satılabilir Alan	317.176 m ²
Satış Oranı (1.160/1.565)	%74
Satış-Teslimat Oranı (1.088/1.160)	%94

Emlak Konut GYO güvencesiyle, Özak GYO, Ziylan Gayrimenkul ve Yenigün İnşaat, İstanbul Kazlıçeşme sahil yolunda, dünya standartlarında bir "yeni şehircilik" projesini, Büyükyalı adıyla hayata geçirmektedir.

Büyükyalı Projesi'nde Özak GYO %60, Ziylan Gayrimenkul %32 ve Yenigün İnşaat %8 paya sahiptir. Emlak Konut GYO ile gelir paylaşım modeli şeklinde kurulan yapıda, Emlak Konut GYO, gelirden %37 pay almaktadır.

Toplam 111 dönümlük arazide yükselen Büyükyalı'da 1.565 ünite yer almaktadır. 2016 yılı içerisinde alınan inşaat ruhsatının ardından, çalışmalara başlanmıştır; aynı yıl eylül ayında Proje'nin lansmanı gerçekleştirilmiştir. Yıl sonuna doğru görülmeye çıkan örnek daireler, yatırımcıların ve ziyaretçilerin büyük beğenisini kazanmıştır.

2021 sonu itibarıyla Büyükyalı Projesi'ndeki 290 adet ünitenin satışı, 375 adet ünitenin teslimi gerçekleştirilmiş ve 1.580 milyon TL satış cirosu elde edilmiştir. Kısa sürede başarılı satış rakamları yakalayan Büyükyalı, 2021 yılında da Emlak Konut GYO'nun en çok satılan projeleri arasında yerini almıştır.

2019 yılı üçüncü çeyreğinde teslimlere başlanan Proje'de yaşam, 2020'nin ikinci çeyreğinde başlamıştır. 2021 yıl sonu itibarıyla 1.088 adet bağımsız bölümün teslimi gerçekleştirilmiş ve satış teslimat oranı %94'e ulaşmıştır. Pandemi koşullarına rağmen titizlikle yürütülen inşaat çalışmaları sayesinde 2021 yıl sonu itibarıyla %99 tamamlanma oranına ulaşılan Proje'de sona gelinmiştir.

Büyükyalı'nın mimarlığını, 200'den fazla uluslararası ödülün sahibi İngiliz mimarlık şirketi Chapman Taylor üstlenmiştir. Merkezine insanı ve "iyi yaşam"ı koyan Büyükyalı İstanbul'un tasarım ilkeleri, "Yeni Şehircilik" akımının ilkeleri ile bire bir örtüşmektedir. Chapman Taylor'ın, Proje ortaklarından aldıkları bilgileri de göz önünde bulundurarak, uygun bir kentsel çerçeveye ekonomik, çevresel ve sosyal sürdürülebilirlik ilkeleri doğrultusunda ele aldığı Büyükyalı'nın konsepti, İstanbul'un zamansız ruhundan, tarihi dokusundan ve geleneksel semt hayatından ilham alınarak tasarlanmıştır.

2,8

Milyar TL
Beklenen Toplam
Kâr

Büyükyalı Projesi, İstanbul

Titizlikle yürütülen inşaat çalışmaları sayesinde 2021 yıl sonu itibarıyla %99 tamamlanma oranına ulaşan Büyükyalı Projesi, mimari tasarımı ile hem yatırımcıların hem de ziyaretçilerin büyük beğenisini kazanmıştır.



Büyükyalı Projesi, banliyö hattı, 8 şeritli yeni sahil yolu ve deniz yolu imkânlarını bir arada sunmakta, ayrıca Avrasya Tüneli sayesinde Anadolu yakası ile bağlantıyı da kolaylıkla sağlamaktadır.

Proje'de farklı konsept ve büyüklüklerde konutlar, loftlar, Fendi Casa bloğu ve ofisler yer almaktadır. Ayrıca, ticari, sanatsal, kültürel ve sosyal donatılarla birlikte çocuk alanlarının yer alacağı kiralanabilir sosyal alanlar bulunmaktadır. Yaşam alanlarının güvenli bir şekilde ayrıştırıldığı Proje'de; sokak, meydan, park, bahçe ve avlular geleneksel ve çağdaş mimarinin buluştuğu bir mekânsal tasarıma sahiptir.

Kolay ulaşım, rahat yaşam

Şehrin tüm ulaşım akslarının merkezinde yer alan Büyükyalı'da bu özelliklere, deniz ulaşımı kolaylığı da eklenmektedir. Özel deniz taksi ulaşımının yanı sıra kara ve raylı sistemin tüm alternatiflerinin kullanıldığı Büyükyalı, Tarihi Yarımada'nın yakınında, Marmara Denizi'nin kıyısında yer almaktadır. Banliyö hattı, 8 şeritli yeni sahil yolu ve deniz ulaşımı imkânlarını bir arada sunan ulaşım olanakları arasında İstanbul'un Asya ve Avrupa yakalarını tüm geçişle birbirine bağlayan Avrasya Tüneli de bulunmaktadır. Zeytinburnu Marmaray durağına iki dakikalık mesafede yer alan Büyükyalı, şehrin tüm ulaşım akslarının merkezinde yer almaktadır. Bu avantajlı konum, Büyükyalı Projesi'nin İstanbul gibi bir megapoldeki en önemli sorunlardan biri olan trafik sorununun aşılmasını kolaylaştırmaktadır.

Tarihle doku, modern mimari

Büyükyalı'nın inşa edildiği, geçmişte tank bakım atölyesi olarak kullanılan arazide, 1900 yılından önce inşa edilmiş, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından "eski eser" olarak tescillenmiş yapılar bulunmaktadır. Proje kapsamında bu binaların; dünya standartlarında bir restorasyon çalışmasıyla yeniden hayata kazandırılması ve kültür-sanat merkezi, sergi alanı, müze, çocuk kulübü, yeme-içme alanı ve moda-sanat atölyesi olarak değerlendirilmesi sağlanmıştır. Büyükyalı'ya İstanbul'un kent dokusunu katan tarihi yapılar, kültürel ve sosyal aktivitelerle canlandırılarak günlük hayatın bir parçası haline gelmektedir.

19'uncu yüzyıl sanayileşme hamlesinin önemli tanıklarından Zeytinburnu Fabrika-i Hümayûnu'nun günümüze kadar ulaşmış bazı yapılarına ev sahipliği yapan Büyükyalı Projesi'nde, yıllardır kamunun kullanımına kapalı kalan tarihi binaların koruma ve restorasyon çalışmalarının yürütülmesine ve sürdürülebilirlik ilkeleri doğrultusunda bu yapılara yeni işlevler kazandırılmasına karar verilmiştir.

Projelendirme aşamasından itibaren hassasiyetle yaklaşılan bu tarihi yapılar, Büyükyalı'nın mimari projesinin de temel yaklaşımını oluşturmaktadır; buradaki tarihi yapıları merkeze alan, geçmişin köklü hikâyesiyle günün modern ve teknolojik avantajlarını birleştiren, zamansız bir mimari tasarıma sahip olan Büyükyalı Projesi, bu özelliğiyle diğer tüm konut-yaşam projelerinden ayrılmaktadır.

Titiz restorasyon süreci

Büyükyalı Projesi'nde, tarihi binaların koruma ve restorasyon çalışmaları akademik danışmanlar ve konusunda uzman ekipler aracılığıyla hayata geçirilmektedir. Birçok önemli kurum ve kurulun denetimi ve onayıyla ilerlenen Proje'de, tarihi binalarla ilgili, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Tasarım Değerlendirme Komisyonu, Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı İstanbul Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu, İstanbul Valiliği Arkeoloji Müzeleri Müdürlüğü, Zeytinburnu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün; Proje genelinde ise İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi Siluet Görüşü ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu'nun onayları alınmıştır.

Büyükyalı'nın bulunduğu, geçmişte tank bakım atölyesi olarak kullanılan arazide, 1900 yılından önce inşa edilmiş ve "eski eser" olarak tescillenmiş yapılar bulunmaktadır.

Büyükyalı Projesi, İstanbul

Tarihi binaların restorasyonu, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Tasarım Değerlendirme Komisyonu ile Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun onayı alınarak gerçekleştirilmiştir.



Büyükyalı Projesi, dört mahalleden oluşan bir deniz semti olarak planlanmış, mimarisinde İstanbul'un geleneksel ve modernini birleştiren şehir dokusundan ilham alınmıştır.

Şehir modelli master plan yaklaşımı çerçevesinde, her biri yer aldığı mahalleye göre kendi özgün kimliğine sahip bir dizi şehir bloğundan oluşan Büyükyalı'da her mahalle, İstanbul'un tipik bir yerleşim bölgesinin özel karakterini yansıtmaktadır. Proje alanındaki mevcut tarihi yapılar, bir mahalleden diğerine geçişleri vurgularken; konut blokları homojen bir yerleşimle, şehrin silüetinde istenmeyen bir yapılaşma görüntüsüne izin vermeyecek şekilde tasarlanmıştır.

Dört mahalleden oluşan bir deniz semti olarak planlanan Proje, İstanbul'un geleneksel ve modernini birleştiren şehir dokusundan ilham almaktadır.

Etkileyici deniz manzarası

Etkileyici ve kesintisiz bir Marmara Denizi manzarasına sahip olan birinci bölge, deniz manzarasından daha çok yararlanabilmek için iç yüzeylerde geniş, güzel bir manzara avlusuyla tamamlanarak, "U" şeklinde planlanmıştır. Mahalle doğuda, merkez meydana ve deniz kıyısına kadar devam ederken; batı bölümü giriş kapısına ve restore edilen tarihi hamam binasına bakmaktadır. Kuzeyin iç kısım cephesi, ticari işletmelerin de yer alacağı ana meydanı ve buradaki hareketli etkinlikleri görmekte; mimari kompozisyon,

üç kuleden ve bağlantılı ara binalardan oluşmaktadır. Birinci bölgede, kullanılan malzemelerle birlikte teknik ve yapısal detayların odağında, doğallık ve özgünlük yer almaktadır.

İkinci bölgenin kimliği ise tüm binaların baktığı iç bahçe alanının kalitesi ve tasarımıyla beraber, yapıların dış sokaklarla olan bağlantıları üzerinden kurgulanmıştır. Konut bloğu, bağlantı ara binaları ve alçak binalardan oluşan ikinci bölge; doğusunda, batısında ve güneyinde, tarihi binalarla çevrelenmekte; geleneksel ve modernin birleştiği bu mahallede, sakin bahçeler ve çocuklar için oyun alanları da bulunmaktadır.

Günümüz insanının ihtiyaçları doğrultusunda iş ve yaşam alanlarını bir araya getiren ev-ofis topluluğu olan üçüncü bölge, Proje alanının kuzey doğusunda yer almaktadır. Kuzey ve doğu girişleriyle tren istasyonuna çok yakın bir konumda bulunan üçüncü bölge, detaylarda ve malzeme seçimlerinde çağdaş çizgiler taşıyan bir görünüme sahiptir. Binalar, odak noktasında bir süs havuzu olan merkezi bir avluya bakmakta; bölgenin kuzeydoğusunda tüm Büyükyalı sakinlerinin kullanabileceği geniş bir spor ve eğlence tesisi yer almaktadır.

Dördüncü bölge ise Marmara Denizi'ne bakan projenin güneybatı köşesinde yer almakta ve mükemmel deniz manzaralı, üç yüksek konut bloğundan oluşmaktadır. Tarihi yarımada ve deniz manzarasını en iyi görececek şekilde konumlandırılmış olan dördüncü bölgenin güneybatı köşesindeki Fendi konut bloğunun yanı sıra süs havuzlu ve geniş peyzajlı merkezi avlu da bu bölgede bulunmaktadır.

Güvenlik, doğallık ve sürdürülebilirlik temelleri üzerinde planlanan Büyükyalı Projesi'nde kullanılan malzemelerden renk seçimlerine, planlamadan donanımına kadar her şey bu doğrultuda tasarlanmıştır. Proje'de tarihi şehir surlarından ilham alınarak geleneksel renk paleti tercih edilirken; taş ve tuğla gibi geleneksel ve Büyükyalı'nın estetik değerini gelecek nesillere taşıyacak, zarafetle yaşlanan, çevreye zarar vermeyecek doğal malzemeler kullanılmıştır. Ayrıca alandaki mevcut ağaçlar da çoğaltılıp çeşitlendirilerek peyzaj düzenlemesindeki yerlerini almış ve enerji tasarrufu için yapıların çatılarında güneş panelleri kullanılmıştır.



Büyükyalı Projesi, güvenlik, doğallık ve sürdürülebilirlik temelleri üzerinde planlanmış ve malzemenin renk seçimine, donanımına kadar her ayrıntı bu doğrultuda tasarlanmıştır.

Büyükyalı Projesi, İstanbul

Tarihi şehir surlarından ilham alınan Proje'de, taş ve tuğla gibi geleneksel ve Büyükyalı'nın estetik değerini gelecek nesillere taşıyacak, zarafetle yaşlanan, çevreye zarar vermeyen doğal malzemeler kullanılmıştır.



Büyükyalı'nın peyzaj çalışmalarında havuz, hareketli su düzenlemeleri ve çeşmelere yer verilerek suyun rahatlatıcı ve canlandırıcı etkisinin tüm yaşam alanlarına yayılması hedeflenmektedir.

Suyun canlandırıcı etkisi

Büyükyalı'nın peyzaj çalışmalarında havuz, hareketli su düzenlemeleri ve çeşmelere yer verilerek suyun rahatlatıcı ve canlandırıcı etkisinin tüm yaşam alanlarına yayılması hedeflenmektedir.

Proje kapsamında gerçekleştirilen ve yaklaşık 30 kilometrelik sahil bandına direkt bağlantı sağlayan Büyükyalı köprüsü, birkaç adımla deniz kenarında, yürüyüş, koşu gibi kişisel aktivitelere ve stresten uzak zaman geçirmeye olanak sağlamaktadır. Öte yandan site içerisinde zeminin altına alınan araç trafiğinin yanı sıra Büyükyalı, yürüyüş parkurları, parklar ve bahçelerle de sakinlerine; insana saygılı, huzurlu ve nefes aldırıcı bir yaşam sunmaktadır.

Sağlıklı ve kaliteli yaşam merkezi

Büyükyalı, projenin tam kalbine yer alan Fişekhane marka çatısı altında bulunan okulu, camisi, sineması, tiyatrosu, alışveriş merkezi, spor kulübü, fitness ve SPA alanları, cafe ve restoranlarıyla "iyi yaşam" vaadini gerçekleştirirken sadece bugünün ihtiyaçlarını değil, gelecekte ortaya çıkabilecek talepleri de karşılamayı hedeflemektedir.

Yaşamı bir bütün olarak ele alan Büyükyalı'da çocukların ve gerektiğinde anne babalarının evlerinden rahatça ve kısa sürede ulaşabilecekleri ana sınıfı ve ilkokulu kapsayan okul projesi, eğitim anlayışı ve kalitesiyle örnek oluşturacak şekilde planlanmaktadır.

İyi yaşamın ayrılmaz bir parçası olan sağlıklı yaşama da büyük önem verilen Büyükyalı Projesi kapsamında planlanan; mahalle yaşamının bir parçası olacak ve semte spor kültürünü kazandıracak Büyükyalı Kulübü, her yaş grubundan insana, uzman eğitmenler eşliğinde fiziksel aktivite fırsatları sunmaktadır. Kulübün altyapısı, temel dalların yanı sıra tenis, yüzme ve yelken gibi branşları da içerecek şekilde hazırlanmaktadır.

Tüm bunların yanı sıra Proje içerisinde yer alan market ve organik pazar hem Türk hem dünya mutfaklarının seçkin örneklerini sunan kafe ve restoranlar, dünya markalarını buluşturan canlı alışveriş merkezi de Büyükyalı'da zamansızlık sorununa çözüm üretmektedir.

Akıllı, verimli, güvenli

Öte yandan tüm dairelerin "akıllı ev" teknolojisindeki son yeniliklerle donatıldığı Büyükyalı'da; aydınlatmadan perde ve panjurların kontrolüne, VRV klimadan yerden ısıtma sistemlerine kadar birçok donanımın uzaktan yönetilebilmesi sağlanmaktadır. Akıllı ev sistemleri sayesinde Büyükyalı sakinlerinin ev hayatının kolaylaştırılması; ayrıca gereksiz enerji israfının önlenerek tasarruf yapılması da sağlanmaktadır.

İleri teknolojiyle tasarlanan ses izolasyonu sayesinde komşu dairelerdeki seslerden rahatsız olma durumunun tamamen ortadan kaldırıldığı Büyükyalı'da üstün kapasiteli jeneratör sistemi aracılığıyla elektrik kesintisi sorun olmaktan çıkmaktadır. İç mekânlarda tercih edilen anti bakteriyel boyalar, nefes alan bir evde, sağlıklı bir şekilde yaşamayı mümkün kılar; Proje'de kullanılan yerden ısıtma sistemi sayesinde mimari açıdan çok daha kullanışlı mekânlar ortaya çıkmaktadır. Yalıtımda ve ısıtmada kullanılan, uluslararası standartların üstündeki kaliteli malzemeler sayesinde hem enerji tasarrufu sağlanmakta hem de ısınma maliyeti en aza indirilmektedir.



"Akıllı ev" teknolojisini kullandığı Büyükyalı evlerinde, aydınlatmadan perde ve panjur kontrolüne, ısıtma ve soğutma sistemlerine kadar birçok teknolojik özellik bulunmaktadır.

Büyükyalı Projesi, İstanbul

Tamamen fonksiyonel ihtiyaçlara göre tasarlanmış endüstri yapılarının karakteristik özelliklerini taşıyan Fişekhane binasında bulunan, her biri ayrı ayrı, özel olarak detaylandırılan loft daireler, tarihi atmosferde geçmiş hissettirirken, çağın ruhunu yakalayıp bugünü de yaşatmaktadır.



Fişekhane'de yer alan, Türkiye'nin gerçek anlamda ilk loftları olan daireler, iç mimari tasarımıyla Avrupa Gayrimenkul Ödüllerinde "Avrupa'nın En İyi Loft Dairesi" seçilmiştir.

Elektrik kesilse bile çalışmaya devam eden asansör sisteminin yanı sıra tüm bloklarda, girişi farklı noktalarda yer alan ve günlük yaşamı engellemeyen yük asansörleri de bulunmaktadır.

Verimlilik odaklı tasarım anlayışı sayesinde, konutların her metrekaresinin en kullanışlı şekilde değerlendirildiği Büyükyalı'da asansör boşluğu, shaft, yangın merdiveni, sosyal tesis, yangın kaçış koridoru, çöp odası ve tesisat odası gibi alanlar, konut metrekarelerine dâhil edilmemektedir.

Avrupa'nın en iyi loft dairesi

Tamamen fonksiyonel ihtiyaçlara göre tasarlanmış endüstri yapılarının karakteristik, yalın ve rasyonel mimari özelliklerini taşıyan tarihi Fişekhane binasında, her biri ayrı ayrı, özel olarak detaylandırılan loft daireler, tarihi atmosferde geçmiş hissettirirken, çağın ruhunu yakalayıp bugünü yaşatmaktadır. Türkiye'nin gerçek anlamdaki ilk loftları olan daireler, iç mimari tasarımıyla Avrupa Gayrimenkul Ödüllerinde "Avrupa'nın En İyi Loft Dairesi" seçilmiştir.

Büyükyalı furnished by Fendi Casa

Büyükyalı'nın benzersiz özelliklerinden biri de Türkiye'ye ilk kez Büyükyalı ile adım atan, tasarımda eşsiz bir dünya markası, İtalya'nın lüks ve prestijli mobilya tasarımcısı Fendi Casa ayrıcalığıdır. Büyükyalı ile ilk defa Türkiye'deki bir gayrimenkul projesinin; lobisinden ortak alanlarına, dolaplarından parkelere, mobilyalardan armatürlere her detayı lüksün zarafetle bulunduğu Fendi Casa şıklığı imzası taşımaktadır.

Yüksek yatırım potansiyeli

Şehrin, markalı projeler ve devlet yatırımlarıyla çehresi değişen ve yüksek değer artışı kaydeden bölgesi Kazlıçeşme'de yer alan Büyükyalı, sunduğu yüksek yatırım potansiyeliyle de dikkat çekmektedir. Nitelikli spor merkezleri, okul ve üniversitelerin yer aldığı bölge; yeni konut, marina, otel, alışveriş merkezi, hastane ve altyapı projeleriyle her geçen gün gelişmeye ve yatırım cazibesini artırmaya devam etmektedir.

Fişekhane

Büyükyalı'nın inşa edildiği, geçmişte tank bakım atölyesi olarak kullanılan arazide, 1900 yılından önce inşa edilmiş, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından "eski eser" olarak tescillenmiş yapılar bulunmaktadır. Bu yapılardan biri olan Fişek Fabrikası, diğer adıyla Fişekhane, "Zeytinburnu Fabrika-i Hümayûnu" bünyesindeki önemli yapılardan biri olma niteliğini taşımaktadır.

Endüstriyel kimliğiyle kentin geçmişinde çok özel bir yere sahip olan ve yüz yılı aşkın süredir kamunun kullanımına kapalı kalan bu tarihi yapı, zevkli bir şekilde restore edilerek İstanbul'un kültür-sanat hayatının merkezine oturmuş, zengin etkinlik yelpazesi, alışveriş alanları, gurme yeme-içme mekânları ve çok daha fazlası ile İstanbullulara kapılarını açmıştır.

Özgünlüğü korunarak, büyük bir hassasiyetle restore edilen ve günün ihtiyaçları doğrultusunda yeniden işlevlendirilen Fişekhane, 19'uncu yüzyıl mimarisinden izler taşıyan tarihi atmosferiyle, ziyaretçilerini büyüleyici bir yolculuğa çıkarmaktadır.

Büyükyalı ile ilk defa Türkiye'deki bir gayrimenkul projesinin, lobisinden ortak alanlarına, dolaplarından parkelere, mobilyalardan armatürlere her detayı lüksün zarafetle bulunduğu Fendi Casa şıklığı imzası taşımaktadır.

Büyükyalı Projesi, İstanbul

Fişekhane, ana konser ve tiyatro sahnesinin yanı sıra ihtiyaca göre şekillenebilen farklı kapasitelerde tiyatro ve sinema salonları, Contemporary İstanbul Vakfı etkinlikleri ile İstanbul kültür ve sanat hayatının şekillendiği yepyeni bir merkezdir.



Sanatı sevenlere hayal edebileceklerinden daha fazlasını sunan Fişekhane'de yer alan gurme restoranlar da ziyaretçilerinin dünya mutfaklarından farklı lezzetlerle tanışmalarını sağlamaktadır.

Fişekhane, eğlenmeyi ve sanatı sevenlere isteyebilecekleri her şeyi ve fazlasını sunmaktadır. Ziyaretçiler, en sevdikleri müzisyenleri canlı dinleyebilecek, güncel sergilere katılacak, popüler tiyatro oyunlarını ve vizyon filmlerini izleyebilecek, açık hava sinemasında nostalji keyfi yapabilecek ya da çeşitli atölye çalışmalarına katılarak yaratıcı yönünü yeniden keşfedebilmektedir. Dileyenler en seçkin markalar eşliğinde keyifli bir alışveriş deneyimi yaşayabilecek, gurme restoranlarda dünya mutfaklarının en lezzetli örneklerinin tadına bakabilmektedir.

Fişekhane, ana konser ve tiyatro sahnesinin yanı sıra ihtiyaca göre şekillenebilen farklı kapasitelerde tiyatro ve sinema salonları, Contemporary İstanbul Vakfı etkinlikleri ve galeri alanlarıyla İstanbul kültür ve sanat hayatının şekillendiği yepyeni bir merkez olarak dikkat çekmektedir. Kendine ait özgün programının yanı sıra Türkiye ve dünyanın en büyük etkinliklerine de ev sahipliği yapabilecek bir altyapıya sahip olan Fişekhane, şehrin yaratıcı enerjisinin yeni merkezi haline gelmektedir.

Yaratıcı atölyeleri, eğlenceli park ve oyun alanları, kişisel gelişimi destekleyen etkinlik programları ve spor olanaklarıyla hem çocukları hem de yetişkinleri mutlu etmeyi hedefleyen Fişekhane'de ayrıca çocukların fiziksel ve zihinsel gelişimini destekleyen, Montessori felsefesi ile eğitim veren bir okul bulunmaktadır.

Fişekhane yalnızca bir kültür-sanat ve eğlence kompleksi olarak değil, aynı zamanda bir "iyi yaşam merkezi" olarak tanımlanmaktadır. İyi yaşam için önce iyi beslenmenin şart olduğu düşünülerek hayata geçirilen, Türkiye'nin dört bir yanından organik ve doğal gıda ürünlerinin ve kişisel bakım maddelerinin bulunduğu Organik Pazar ve Doğal Pazar da burada daha sağlıklı bir yaşamı keşfetmek isteyenlere kapılarını açmıştır.

Aynı zamanda, spordan vazgeçemeyenler ve kendini biraz şımartmak isteyenler için de Spor Merkezi ve Spa, Büyükyalı sakinlerini ve ziyaretçilerini beklemektedir.

Büyükyalı Ödüle Doymuyor

Büyükyalı Projesi, aldığı ödüllerle de başarısını kanıtlamaktadır. Farklı kategorilerde pek çok yarışmadan ödül alan Proje, 2017 yılında "International Property Awards" töreninde örnek daire dalında aldığı Avrupa'nın En İyi İç Mimarı ödülünün ardından, 2018 yılında ödülleri yenilerini ekleyerek Avrupa Gayrimenkul Ödüllerinde (European Property Awards) 5 farklı ödüle lâyık görülmüştür. Büyükyalı Projesi; nitelikli perakende alanlarıyla "En İyi Alışveriş Alanı Mimarisi", farklı kullanım alanlarının mükemmel uyumuyla "En İyi Karma Kullanım Alanları Mimarisi", Loft ve Fendi Casa örnek daireleriyle ayrı ayrı olmak üzere "En İyi Örnek Daire Tasarımı" ve Büyükyalı Furnished by Fendi Casa ile "En İyi Daire İç Tasarımı" ödüllerini kazanmıştır.

Avrupa Gayrimenkul Ödüllerinde elde ettiği başarıların ardından, Uluslararası Gayrimenkul Ödüllerinde (International Property Awards), 3 farklı kategoride, dünyanın en seçkin projeleriyle yarışmaya hak kazanan Büyükyalı Projesi, Aralık 2018'de gerçekleşen Uluslararası Gayrimenkul Ödüllerinde de "Avrupa'nın En İyi Loft Dairesi" ödülüne lâyık görülmüştür.



Büyükyalı Projesi, farklı kategorilerde pek çok yarışmadan ödül alarak, başarısını kanıtlamaktadır.

Özak Göktürk Projesi

2020 Eylül ayında yapılan lansmanla birlikte yüksek talep gören Özak Göktürk Projesinde, 2021 yıl sonu itibarıyla KDV hariç 612 milyon TL değerinde 154 adet bağımsız bölümün satışı gerçekleştirilmiştir.



1,6

Milyar TL
Beklenen
Toplam Satış Geliri

600

Milyon TL
Beklenen
Toplam Kâr

Hayata geçirdiği projelerde sadece yaşam alanları değil yeni yaşam biçimleri geliştiren ve üstün kalite anlayışı ile gayrimenkul sektörüne öncülük eden Özak GYO, hayallerin gerçeğe dönüşeceği "Özak Göktürk" Projesi'yle ayrıcalıklı bir yaşamın kapılarını aralamaktadır.

Özak GYO'nun yaşama değer katma felsefesiyle tasarlanan Özak Göktürk, 22 dönümlük, ormanlarla çevrili bir arazide, en fazla beş kat yüksekliğindeki nefes aldırıcı binaları, arazinin 4'te 3'ünün peyzaja ayrıldığı nitelikli yaşam alanları ve farklı büyüklüklerdeki toplam 157 seçkin konutuyla sakinlerine, huzurlu, keyifli, sağlıklı ve steril bir yaşam sunarken, günlük hayatta ihtiyaç duyulan her şeye kolayca ulaşabilmeye imkân sağlamaktadır.

*) Özak Göktürk Projesi'nin iki etabından beklenen toplam satış geliri ve kâr rakamlarıdır.

"Özak" adını markalaşma stratejisinin temeline alan Şirket, Göktürk Projesi'ne "Özak Göktürk" adını vermiştir. Kalite, estetik, fonksiyonellik, mimari tasarım ve yaşam biçimi geliştirme gibi konulardaki Şirket'in yetkinliğinin tescilli olan "Özak" adı, Özak Göktürk'ten başlayarak hayata geçirilecek tüm projelerde çatı marka olarak öne çıkacaktır.

Arazisi 2017 yılında Şirket portföyüne katılan Proje, potansiyel müşterilerden alınan geribildirimler doğrultusunda geliştirilmiştir. Kapsamlı saha çalışmaları, bire bir görüşmeler, anket çalışmaları, özel grup toplantıları sonucunda, insanların huzurlu, güvenli, sağlıklı ortamlarda sosyalleşebileceği, komşuluk kültürünün yeniden şekillendiği sıcak bir sosyal çevreye özlem duyduğu, gerektiğinde evi hem bir yaşam alanı hem de bir çalışma alanı olarak kullanabilmek istediği ortaya çıkmıştır.

Göktürk'ün kalbinde, şehrin tüm olanaklarına yakın, nitelikli, kaliteli ve sosyal hayatın tam merkezinde, alışveriş merkezlerinden sağlığa, nitelikli okullardan sinema, tiyatro ve konser gibi kültürel faaliyetlere, kafe ve restoranlardan gurme marketlere kadar akla gelebilecek her ihtiyaca yürüme mesafesinde olan Proje, müstakbel sakinlerinin tüm istek ve ihtiyaçlarına kusursuz bir şekilde cevap verecektir.

Proje kapsamındaki tüm konutlar doğaya, yeşile, ormana açılan balkon, teras ve yaşam alanları barındırmaktadır. Proje, etrafındaki ormanla bütünleşen, ferah, nefes alan bir mimari konseptte sahiptir.

Özak Göktürk Projesi'nin ilk etabının yapı ruhsatı 2019 yılında alınmış ve inşaatına 2020 yılında başlanmıştır. 2020 Eylül ayında yapılan lansmanla birlikte yüksek talep gören Proje'de, 2021 sonu itibarıyla KDV hariç 612 milyon TL değerinde 154 adet bağımsız bölümün satışı gerçekleştirilmiştir.

Özak Göktürk-1'de yaşamın Mart 2022'de başlaması hedeflenmektedir.

Kalite, estetik, fonksiyonellik, mimari tasarım ve yaşam biçimi geliştirme gibi konulardaki Şirket'in yetkinliğinin tescilli olan "Özak" adı, Özak Göktürk'ten başlayarak hayata geçirilecek tüm projelerde çatı marka olarak öne çıkacaktır.

Özak Göktürk Projesi

Özak Göktürk Projesi'nin ikinci etabı 10,5 dönüm arsada 67 daire ile butik bir yaşam alanı sunarken, her dairede bahçe, balkon veya teraslar, yüksek tavanlı ferah ve konforlu mekanlar tasarlanmıştır.

Özak GYO'nun Göktürk'te 197 Ada 1 Parselde yer alan arsasında Özak Göktürk-2 projesinin çalışmaları başlamıştır. Özak Göktürk-2'nin Haziran 2023'te teslim edilmesi planlanmaktadır.

10,5 dönüm arsada 67 daireyle butik bir yaşam alanı sunacak olan Özak Göktürk-2 projesinde her dairede bahçe, balkon veya teraslar, yüksek tavanlı ferah ve konforlu mekanlar tasarlanmıştır. Zarif detaylarla dolu zengin bir mimari ile Özak Göktürk-2 projesi, ormanın yanı başında doğa ile iç içe bir yaşam sunmakta, ormana komşu olmanın, her nefeste çam kokusunu solumanın paha biçilemez hissi ile şehrin stresinden uzak ama bir o kadar şehre yakın bir hayata açılmaktadır.

Özak Göktürk-2'nin minimum 100 m²'den başlayıp 280 m²'ye kadar çıkan yemyeşil teras alanları hem eşsiz bir manzara hem de her evde bahçe keyfi sunmayı hedeflemektedir.

Çocuklarını toprağa basarak büyütmek isteyen aileler için eşsiz bir yaşam alanı sunacak olan Özak Göktürk-2'nin hemen yanı başında; İstanbul'un en kaliteli okulları, binicilikten müziğe, golfte baleyeye, tiyatrodan yüzmeye kadar çocukların fiziksel ve psikolojik gelişimini destekleyen sayısız aktivite yer almaktadır.

Özak GYO'nun Göktürk'te 201 Ada 1 Parselde yer alan diğer arsasında da Özak Göktürk Projesi'nin devamı niteliğinde bir proje geliştirilmesi hedeflenmektedir.

Özak Göktürk-2 çocuklarını toprağa basarak büyütmek isteyen aileler için eşsiz bir yaşam alanı sunmaktadır.



Balmumcu Arsası, İstanbul

Proje Detayları

Konum	İstanbul, Beşiktaş
Proje Tipi	Karma kullanımlı proje
Arsa Alanı	8.349 m ²
Toplam Ekspertiz Değeri	307 milyon TL

Özak GYO, İstanbul'un en merkezi lokasyonlarından biri olan Balmumcu'da konut, ofis ve apart ünitelerden oluşan karma kullanımlı bir proje geliştirmeyi planlamaktadır. Balmumcu arsası, kesintisiz Boğaz manzarasının yanı sıra Boğaziçi Köprüsü'ne, E-5 otoyoluna ve sahil yoluna yakınlığıyla da büyük önem taşımaktadır.

Mahmutbey Arsası, İstanbul

Proje Detayları

Konum	İstanbul, Bağcılar
Tanım	Konut
Arsa Alanı	6.682 m ²
Ekspertiz Değeri	110,9 milyon TL

Özak GYO, Mahmutbey arsasında modern çizgisiyle uyumlu bir konut projesi geliştirmeyi planlamaktadır. TEM Otoyolu bağlantısına sadece 900 metre uzaklıkta olmasının yanı sıra mevcut ve planlanan yedi ana ulaşım hattın kesişiminde konumlanan arsanın, yapılacak proje ile birlikte bölgeye değer katan öncelikli tercihlerden biri haline gelmesi öngörülmektedir.

Didim Arsası, Aydın

Proje Detayları

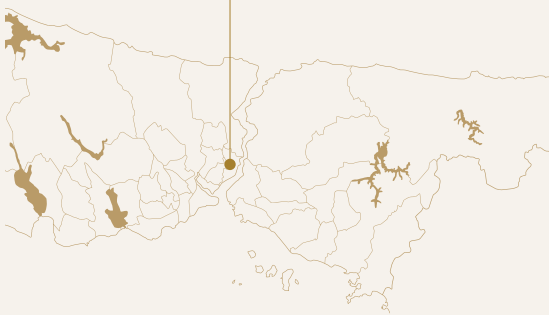
Konum	Aydın-Didim
Proje Tipi	Otel
Arsa Alanı	164.000 m ²
Ekspertiz Değeri	226 milyon TL

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

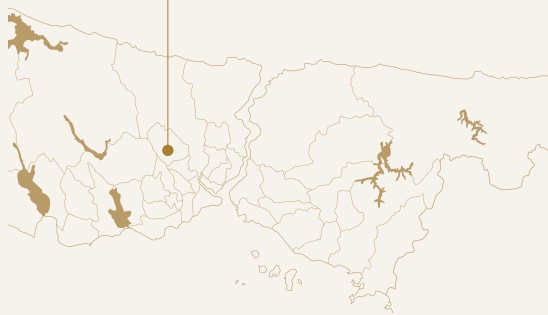
Turizm tahsisli söz konusu gayrimenkul ile ilgili olarak irtifak hakkı tesis işlemlerinin sağlanabilmesi için Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü'ne 25.07.2014 tarihinde başvuruda bulunulmuştur. Ancak bölgede imar uygulamalarında yaşanan sıkıntılar neticesinde yatırıma başlanamaması nedeniyle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

Bakanlık tarafından 2015 yılında dondurulan kesin tahsis süresi, 2019 yılında yeni imar uygulama çalışmalarının başlatılması sonrasında yeniden açılmıştır. Hazine ve Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü ile yürütülen çalışmalar sonucunda 2021 yılının Nisan ayında irtifak hakkı tesis işlemleri tamamlanmış olup, 49 yıllık üst hakkı Özak GYO adına tapu siciline şerh edilmiştir.

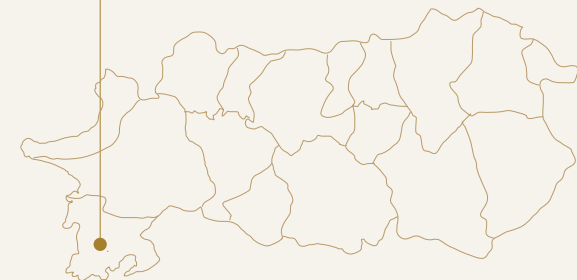
İSTANBUL, TÜRKİYE
Balmumcu Arsası



İSTANBUL, TÜRKİYE
Mahmutbey Arsası



AYDIN, TÜRKİYE
Didim Arsası



Demre Arsaları, Antalya

Proje Detayları

Konum	Antalya-Demre
Proje Tipi	Otel
Arsa Alanı	70.698 m ²
Ekspertiz Değeri	92 milyon TL

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

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

Ayrıca arsanın yan Parselindeki, günübirlik tesis alanı olarak tahsise açılan arazi için açılan ihaleyi de Özak GYO kazanmış ve kesin tahsis süreci başlamıştır. Antalya İli Demre İlçesi Taşdibi - Sülüklü Mevkii 7 no.lu özel Parselde yer alan bu günübirlik turizm tahsisli gayrimenkule ilişkin olarak 2018 yılında, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından Özak GYO adına kesin tahsis yapılması uygun görülmüştür. Ancak bölgede imar planında yapılması gereken değişiklikten kaynaklanan mücbir sebeplerle yatırıma başlanamaması nedeniyle, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik'in 17'nci maddesi uyarınca, kesin tahsis tarihi olan 08.10.2018 tarihinden itibaren, alana ilişkin yeni imar planı onaylanıncaya kadar dondurulmuştur.

Günübirlik tahsisli arsada kesin tahsis sürecinin tamamlanmasıyla birlikte, 338 no.lu Parselde yer alan 70.699 m²'lik araziye 60.344 m² daha ilave edilecek ve toplam arazi büyüklüğü 131.043 m²'ye ulaşacaktır.

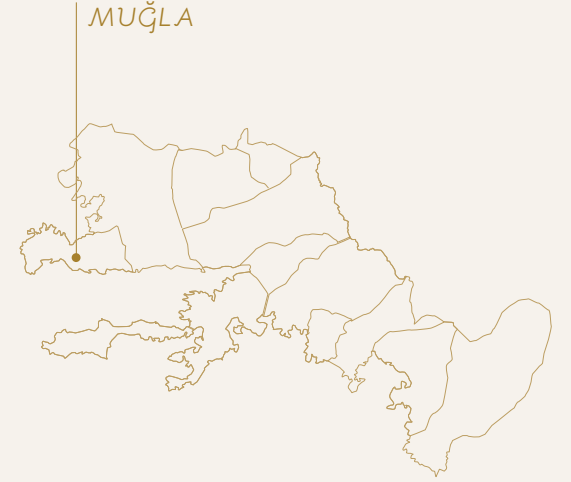


Bodrum Akyarlar Arsası, Muğla

Proje Detayları

Konum	Muğla Bodrum
Proje tipi	Otel
Arsa Alanı	345.000 m ²
Ekspertiz Değeri	602 milyon TL

2021 yılının son çeyreğinde Bodrum Akyarlar Mahallesi'nde yer alan 345.492 metrekare büyüklüğe sahip arsanın satın alımı 02.12.2021 tarihinde tapu devri ile başarılı şekilde tamamlanmıştır. Söz konusu arsa Özak GYO'nun tam mülkiyetindedir. Projelendirme çalışmaları devam etmektedir.



Değerleme Raporları Özeti

Gayrimenkul	Açıklama	Raporu Düzenleyen Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi ve Numarası	2021 Ekspertiz Değeri (MN)	Yıllık Kira Ekspertiz Değeri
Büyükyalı	İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi'nde Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesi Kapsamında Büyükyalı Projesi Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2021-2021/0654	2.215.000.000	-
Ela Excellence Resort Hotel	Antalya İli Serik İlçesi'nde Yer Alan Ela Excellence Resort Hotel Tesisi (Daimi ve Müstakil Üst Hakkı) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2021-2021/0635	2.007.000.000	127.000.000
34 Portall	İstanbul İli Başakşehir İlçesi'nde Yer Alan 34 Portall Plaza Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	27.12.2021-2021/0621	882.762.500	47.676.000
Bodrum Arsası	Muğla İli, Bodru İlçesi, Akyarlar Mahallesi, 349 Ada 10 no.lu Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	29.11.2021-2021/1529	602.880.000	-
Bulvar 216	İstanbul İli Ataşehir İlçesinde Yer Alan Bulvar 216 (Bina) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	27.12.2021-2021/0624	552.600.000	32.112.000
İş İstanbul 34	İstanbul İli Bağcılar İlçesi'nde Yer Alan İş İstanbul 34 Plaza Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	27.12.2021-2021/0634	405.078.300	23.895.500
Hayattepe	İstanbul İli Bayrampaşa İlçesi'nde 524 Ada 1 Parsel Üzerinde Yer Alan Hayat Tepe (6 BB) & Metro Gross Market Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	27.12.2021-2021/0632	395.107.000	25.962.000
Özak GYO Genel Müdürlük Binası	İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi'nde Büyükyalı Projesi'nde Yer Alan C Blok Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2021-2021/0628	115.540.000	6.360.000
Göktürk 1	İstanbul İli Eyüp İlçesi'nde Yer Alan 203 Ada 1 No.lu Parsel üzerinde geliştirilmekte olan Özak Göktürk Projesi Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	29.12.2021-2021/0630	583.851.000	-
Göktürk 2	İstanbul İli Eyüp İlçesi'nde Yer Alan 197 Ada 1 No.lu Parsel üzerinde geliştirilmekte olan Özak Göktürk Projesi Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	24.12.2021-2021/0626	193.993.000	-
Göktürk 3	İstanbul İli Eyüp İlçesi'nde Yer Alan 201 Ada 1 No.lu Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	24.12.2021-2021/0631	208.101.000	-
Göktürk 198 Ada	İstanbul İli Eyüp İlçesi'nde Yer Alan 198 Ada 6 No.lu Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	24.12.2021-2021/0629	20.794.000	-
Balmumcu	İstanbul İli Beşiktaş İlçesi'nde Yer Alan 5 Adet Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	24.12.2021-2021/0623	307.243.00	-
Mahmutbey Arsası	İstanbul İli Bağcılar İlçesi'nde Yer Alan 4 Adet Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	24.12.2021-2021/0622	110.913.000	-
Demre Arsası	Antalya İli Demre İlçesi Zümrütkaaya Mahallesi Uzguru Mevkii'nde geliştirilecek Otel Projesi (Daimi ve Müstakil Üst Hakkı) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	24.12.2021-2021/0649	92.000.000	-
Aydın Didim	Aydın İli Didim İlçesi Altinkum Mahallesi (Daimi ve Müstakil Üst Hakkı) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	24.12.2021-2021/0625	225.981.000	-

İnsan Kaynakları

Özak GYO, İnsan Kaynakları süreçlerinin her aşamasında çalışanlarının beklentileri ve potansiyellerini performansla dönüştürecek uygulamaları esas almaktadır.

Özak GYO'nun insan kaynakları politikası, nitelikli ve yüksek potansiyelli bireylerin istihdam edilmesini ve verimliliğin artırılması noktasında bireysel inisiyatif ve bununla birlikte ekip çalışmasına önem verilen, motivasyonu yüksek bir organizasyon oluşturulmasını hedeflemektedir.

Çalışanların bireysel hak ve özgürlüklerine sonuna kadar saygı duyan ve onları destekleyen Şirket, tüm çalışanların yasalarla belirlenmiş her tür hakkını korumakta ve güvenli ve sağlıklı bir ortamda çalışmalarını için tüm imkânları seferber etmektedir. Özak GYO İnsan Kaynaklarının sorumlulukları arasında; çalışanlar ile sosyal haklar ve güvenceler, performans, kariyer yönetimi, ücret ve kariyer gelişimi konularındaki ilişkileri yürütmek yer almaktadır.

Temel hedefi, Şirket'e nitelikli insan gücü kazandırmak ve Şirket'te yetişen insan gücünü korumak olan Özak GYO, bu hedef doğrultusunda insan kaynakları süreçlerini etkin olarak uygulamaktadır.

İnsan Kaynakları süreçlerinin her aşamasında çalışanların beklentileri ve potansiyellerini performansla dönüştürecek uygulamalar esas alınmaktadır. Şirket'in tercih edilen işveren konumunu güçlendirerek korumak İnsan Kaynakları açısından önemli bir konsantrasyon noktasıdır.

Başarının, ancak aidiyet duygusu yüksek, "mutlu çalışan"larla mümkün olduğuna inanan Şirket, çalışanlarını "iç müşteri" olarak değerlendirmekte hem mesleki hem kişisel gelişimlerini desteklemektedir. Kurum içi değerlendirme çalışmalarıyla iyileştirici adımlar atılmakta, işe alımın ardından Şirket çalışanlarını eğitmek ve geliştirmek amacıyla eğitim ve geliştirme çalışmaları düzenli olarak Şirket bünyesinde ve dışarıdan alınan hizmetlerle yürütülmektedir.

Temel hedefi Şirket'e nitelikli insan gücü kazandırmak ve Şirket'te yetişen insan gücünü korumak olan Özak GYO, bu hedef doğrultusunda insan kaynakları süreçlerini etkin olarak uygulamaktadır.

İnsan Kaynakları

Özak GYO'da çalışanların hedefleri işe girdikleri andan itibaren belirlenmekte; hedefler yıl içerisinde düzenli olarak gözden geçirilip sene sonunda genel değerlendirmeler yapılarak geri bildirimler verilmektedir.

Şirket, gerçekleştirdiği motivasyon yükseltici aktivitelerle çalışanları iş yaşamının stresinden uzaklaştırırken, süreçlerde yalınlaşmayı sağlayarak iş yükünü optimize edecek süreç ve teknoloji dönüşümüne önemli yatırımlar yapmaktadır. Bu projeler kapsamında yine şirket içerisindeki yeteneklere önemli sorumluluklar ve görevler vererek çalışanlarını proje ve süreç yönetimi alanlarında da desteklemekte ve geliştirmektedir. Tüm yönetim seviyelerine yönelik olarak yapılan koçluk uygulamaları ile yönetsel tansiyon dengede tutulmaya çalışılmaktadır.

Özak GYO'da çalışanların hedefleri işe girdikleri andan itibaren belirlenmekte; hedefler yıl içerisinde düzenli olarak gözden geçirilip sene sonunda genel değerlendirmeler yapılarak geri bildirimler verilmektedir. Çalışanların organizasyona sağladığı katma değer ve sorumlulukları doğrultusunda ücretlendirilmesi amaçlanmaktadır.

Şirket'teki tüm çalışanlara, iş görüşmesi sırasında görev ve sorumlulukları açıkça anlatılmakta, işe girişin ardından oryantasyon eğitimi verilerek görev tanımları yazılı olarak kendilerine teslim edilmektedir.

2021 yıl sonu itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 59, Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'nin personel sayısı 347 ve Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı'nın personel sayısı ise 141'dir.

Özak GYO, motivasyon yükseltici aktivitelerle çalışanları iş yaşamının stresinden uzaklaştırırken, süreçlerde yalınlaşmayı sağlayarak iş yükünü optimize edecek süreç ve teknoloji dönüşümüne yatırımlar yapmaktadır.

Sürdürülebilirlik

Özak GYO tüm projelerinde, gerek çevre ekosistemine zarar vermeyen tasarım yöntemleri ve materyalleriyle, gerekse de enerji tasarrufu sağlayan teknolojiyle, sürdürülebilir bir gelecek adına çevreye saygılı işlere imza atmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde değişiklik yapılmasına dair II17.1.a sayılı Tebliğ, 02.10.2020 tarih ve 31262 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmıştır. Kurumsal Yönetim Tebliği'nde (Tebliğ) yapılan değişiklikler kapsamında, uyumun gönüllülük esasına bağlandığı "Sürdürülebilirlik İlkeleri" ortaya konulmuştur. Özak GYO, Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyum konusunda gösterdiği azami özen ile birlikte Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi'ni de gönüllülük esasına dayalı olarak benimsemektedir.

Şirket'in bünyesinde oluşturulmuş ayrı bir Çevresel, Sosyal, Kurumsal Yönetim (ÇSY) politikası ve bu politikaların yürütülmesinden sorumlu birimleri bulunmamakla birlikte, Şirket kurumsal sosyal sorumluluk kapsamında yürüttüğü faaliyetlerde Sürdürülebilirlik İlkeleri ile uyumlu olmaya özen göstermektedir.

Kurumsal Sosyal Sorumluluk

Özak GYO, kurumsal sosyal sorumluluk anlayışı doğrultusunda eğitim ve sağlık başta olmak üzere farklı alanlardaki projelere destek olmaktadır. Şirket, sürdürülebilirlik esasları açısından, sosyal sorumluluk çalışmalarına tüm paydaşların mümkün olduğunca dâhil edilmesini hedeflemektedir. Hem sosyal sorumluluk projelerine destek olmak hem de çalışanların motivasyonunu artırıcı organizasyonları düzenlemek amacıyla Özak Global Holding bünyesinde Bize Değer Takımı oluşturulmuştur.

Özak GYO, kurumsal sosyal sorumluluk kapsamında yürüttüğü faaliyetlerde Sürdürülebilirlik İlkeleri ile uyumlu olmaya özen göstermektedir.

Sürdürülebilirlik

Bu bağlamda önceki yıllarda Kızılay ile iş birliği gerçekleştiren Bize Değer Takımı, kan ve kök hücre bağı için "Kan veriyoruz; hayat kurtarıyoruz" organizasyonları düzenlemiştir; "Söz konusu eğitimde yardıma koşarım" mottosuyla, İstanbul Maratonu'nda Darüşşafakalı öğrencilerin eğitimine destek için koşmuştur. Bize Değer Takımı, "1 kapak, 1 hayat" kampanyası düzenleyerek Türkiye Omurilik Felçlileri Derneği'ne yardım kapsamında yıl boyunca plastik kapak toplamıştır.

Bize Değer Takımı, çalışanların motivasyonlarını artırmak amacıyla da yoga programları, ritim atölyeleri, yemek yarışmaları, futbol turnuvaları gibi eğitim ve organizasyonlar düzenlemektedir.

Sürdürülebilir başarıları imza atmayı hedefleyen Özak GYO, çalışanların yeteneklerini, güçlü yönlerini, potansiyellerini ortaya çıkararak Şirket kapasitesini daha ileri noktalara taşıyabileceğine inanmaktadır. Kurum kültürünü ve yönetim anlayışını değerlendirmek, güçlü ve geliştirilmesi gereken yönleri daha iyi anlayabilmek ve farklılıkları avantaja dönüştürebilmek amacıyla Şirket bünyesinde Liderlik Gelişim Programları uygulanmaktadır.

Özak GYO, önümüzdeki dönemde kurumsal sosyal sorumluluk çalışmalarına ilişkin olarak sivil toplum kuruluşları ve sektörel derneklerle yakın temaslar sağlayarak çeşitli projeleri hayata geçirmeyi hedeflemektedir.

Çevreci Uygulamalar

Özak GYO sadece sosyal sorumluluk projelerine destek vermekle kalmamakta, tüm faaliyetlerini dünya ve topluma karşı sorumluluklarının bilinciyle yürütmektedir. Bu bağlamda Özak GYO tüm projelerinde, gerek çevre ekosistemine zarar vermeyen tasarım yöntemleri ve materyalleriyle, gerekse de enerji tasarrufu sağlayan teknolojisiyle, sürdürülebilir bir gelecek adına çevreye saygılı işlere imza atmaktadır.

Geliştirdiği prestijli gayrimenkul projeleriyle ekonomiye ve yaşama değer katan, yaşamı kolaylaştıran çözümler sunan Özak GYO, çevreye duyarlı, insan odaklı, nitelikli ve doğru ürün geliştirme prensibini benimsemektedir.

Türkiye'nin ilk yeme-içme destinasyonu olma özelliğini taşıyan Bulvar 216, yeşili koruyan ve yaşama değer katan mimarisiyle Amerikan Yeşil Binalar Konseyi tarafından verilen Enerji ve Çevre

Dostu Tasarımda Liderlik Sertifikası "LEED"i gümüş kategorisinde almaya hak kazanmıştır. 34 Portall Plaza ise geleceğin akıllı binası olarak tasarlanmıştır. 34 Portall Plaza, yağmur sularının drenajını sağlayan hidrofonic sistem, yenilenebilir enerji altyapısı, atık yağ toplama alanı, üretim tesisleri arıtma sistemi, elektrik enerjisi kullanımını gün ışığına ve çalışan yoğunluğuna göre ayarlayan özel aydınlatma sistemi gibi özellikleriyle çevresel sürdürülebilirliğe güçlü katkı sağlamaktadır.

Güvenlik, doğallık ve sürdürülebilirlik temelleri üzerinde planlanan Büyükyalı Projesi de çevre ve insan faktörünü ön planda tutularak yeni şehircilik konsepti ile hazırlanmıştır. Tarihi şehir surlarından ilham alınarak taş ve tuğla gibi geleneksel estetik değerlerin gelecek nesillere taşınmasına olanak sağlayan Büyükyalı'da zarafetle yaşanan ve asla çevreye zarar vermeyen doğal malzemeler kullanılmıştır. Alandaki mevcut ağaçların da çoğaltılarak çeşitlendirildiği Büyükyalı'da enerji tasarrufu için yapıların çatılarında da güneş panelleri kullanılmıştır.

Özak GYO her yıl işe yeni başlayan çalışanları için ağaç dikme geleneğini sürdürerek de çevreye katkıda bulunmakta, çevre bilincinin tüm çalışanlara aşılması amacıyla çalışmaktadır.

İnsan Odaklı Mimari

Toplulukların beklentilerine yönelik, eksiksiz, kompakt ve bütünsel hareketin dönüşümü olarak tanımlanan, insan odaklı bir akım olan "Yeni Şehircilik" akımı ile projeler geliştiren Özak GYO, gelecek nesillerin ihtiyaçlarını da göz önünde bulundurarak geçmişin izlerini modern dünyanın ihtiyaçlarıyla buluşturmaktadır.

Değişen tüketici beklentilerini ve farklı yaşam tarzlarının ihtiyaçlarını kusursuz bir şekilde, üstün bir kaliteyle karşılayan Özak GYO, yaşam alanındaki malzeme kalitesinden tasarıma, sosyalleşmeden ulaşım kadar her şeyi, insanın konforu, güvenliği, mutluluğu ve rahatı için yeniden tanımlamaktadır. Özak GYO

tarafından hayata geçirilen Büyükyalı Projesi, tamamıyla Yeni Şehircilik anlayışıyla insan ve insan konforu esas alınarak tasarlanmıştır. Mahalle yaşamı, komşuluk kültürü, sosyalleşme olanakları gibi değerlerin yeniden tanımlandığı Büyükyalı; günlük hayatta, yürüme mesafesinde, "her şey dâhil" bir yaşam konforunu bir arada sunmaktadır.

Özak GYO, toplulukların beklentilerine yönelik, eksiksiz, kompakt ve bütünsel hareketin dönüşümü olarak tanımlanan, insan odaklı bir akım olan "Yeni Şehircilik" akımı ile projeler geliştirmektedir.

Sürdürülebilir başarıları imza atmayı hedefleyen Özak GYO, çalışanlarının yeteneklerini ortaya çıkartarak Şirket kapasitesini daha ileri noktalara taşıyabileceğine inanarak çalışmalarına devam etmektedir.



Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Beyanı

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilerek Temmuz 2003'te kamuya açıklanan ve 2014 yılında II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde son hali yeniden yayınlanan "Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanmasına azami özen göstermektedir. Söz konusu ilkelere yer alan prensiplere halka açılma kararını aldığı tarihten itibaren uyum sağlama yönünde çalışmalarına başlayan Şirket, bununla birlikte Sürdürülebilirlik İlkeleri'ne uyum konusuna da önem vermekte ve örgütlenmesini bu yönde geliştirmeye devam etmektedir.

Şirket, Kurumsal Yönetim Tebliği ile uygulanması zorunlu tutulan ilkelerin tamamını uygulamakta, uygulanması zorunlu olmayan gönüllü ilkelere ilişkin uyum durumunu azami seviyeye çıkarmaya özen göstererek, gönüllü ilkelerin çoğuna uyum göstermektedir. Şirket, Kurumsal Yönetim Tebliği 5'inci maddesi kapsamında 3'üncü grupta yer alması sebebiyle, 4.3.7. numaralı ilkenin 3'üncü fıkrası ile 4.3.8. numaralı ilkenin 2'nci fıkrasını uygulamak ile yükümlü değildir.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri birden fazla komitede görev almaktadır. İkelere uyum kapsamında Yönetim Kurulu Üyelerinin birden fazla komitede görev almaması hedeflenmektedir. Bunun yanında 2020 yılında gönüllü ilkelere uyum kapsamında bir adım daha atılmıştır. 7 üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 2 üyesi kadın üyelerden oluşmaktadır. Bu kapsamda gönüllülük esasına dayanan 4.3.9. numaralı ilkeye uyum sağlanmıştır.

Kurumsal Yönetim Komitesi, Kurumsal Yönetim uygulamalarını geliştirmeye yönelik çalışmalarına devam etmektedir. Hâlihazırda uygulanmakta olan ilkeler dışında kalan ve henüz tam uyum sağlanamayan gönüllü ilkelere, bugüne kadar menfaat sahipleri arasında herhangi bir çıkar çatışmasına yol açmamıştır. Henüz uygulanamayan gönüllü ilkelere ilişkin açıklamalara "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu"nda detaylı olarak yer verilmektedir.

Şirket'in 2019 yılına ilişkin "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu" ve "Kurumsal Yönetim Bilgi Formu" Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı çerçevesinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (www.kap.org.tr) aracılığıyla kamuya duyurulmaktadır. Pay sahipleri 2021 yılına ilişkin "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu"na <https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/1575-ozak-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s> adresi üzerinden "Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu" başlığına tıklayarak, 2021 yılına ilişkin "Kurumsal Yönetim Bilgi Formu"na ise aynı adreste yer alan "Kurumsal Yönetim" başlığından ulaşabilir. Söz konusu başlıklar dışında, Kurumsal Yönetim Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu'na <https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/1575-ozak-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s> adresinden "Bildirim Sorgu" yapılarak da ulaşılabilir.

2021 yılına ilişkin "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu" ve "Kurumsal Yönetim Bilgi Formu" ayrıca Şirket internet sitesinde "Yatırımcı İlişkileri" bölümünde, "Kurumsal Yönetim" başlığı altında da pay sahipleri ile tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır.

Rapor Döneminden Sonra Gerçekleşen Önemli Gelişmeler

Değerleme Şirketleri Seçimi

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

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

karar verilmiştir.

İlişkili Taraf İşlemleri Rapor Özeti

Genel Bilgiler

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği (Tebliğ) 10'uncu maddesi kapsamında hazırlanmıştır. Anılan madde uyarınca, payları borsada işlem gören şirketler ve bağlı ortaklıkları ile ilişkili tarafları arasında yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerinin bir hesap dönemi içerisindeki tutarının

- Alış işlemlerinde kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan satışların maliyetine olan oranının,
- Satış işlemlerinde kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan hasılat tutarına olan oranının,

%10'dan fazla bir orana ulaşacağı için öngörülmesi durumunda, Ortaklık Yönetim Kurulu tarafından işlemlerin şartlarına ve piyasa koşulları ile karşılaştırılmasına ilişkin olarak bir rapor hazırlanması zorunlu tutulmuştur.

Bu raporun amacı Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Özak GYO/Şirket) SPK mevzuatı çerçevesinde 24 numaralı Uluslararası Muhasebe Standartları (UMS 24) tanımlanan ilişkili kişiler ile gerçekleştirdiği işlemlerin, ticari sır kapsamına girmemek kaydıyla şartlarının açıklanması ve piyasa koşulları ile karşılaştırıldığında Şirket aleyhine bir sonuç doğmadığının gösterilmesidir.

2021 yılı içerisinde Özak GYO ve bağlı ortaklıklarının ilişkili taraflarla gerçekleştirmiş olduğu işlemler hakkında detaylı bilgiler, 2021 yılı faaliyetlerine ilişkin kamuya açıklanan solo finansal tabloların 24 no.lu dipnotunda açıklanmış, bu raporda sadece %10 sınırını aşan ya da 2022 yılında aşması öngörülen işlemlerin piyasa koşullarına göre uygunluğu değerlendirilmiştir.

İlişkili kuruluşlara/kuruluşlardan sağlanan söz konusu hizmetler sırasında Şirket'in ihtiyaçlarının giderilmesinin yanı sıra, Şirket'e değer katılması da hedeflenmekte, yapılan işlemler piyasa koşullarına uygun fiyatlarla gerçekleştirilmektedir.

Sonuç

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

- Alış işlemlerinde kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan satışların maliyetine olan oranının,
- Satış işlemlerinde kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan hasılat tutarına olan oranının,

%10'dan fazla bir orana ulaşan yaygın ve süreklilik arz eden bir işlemi bulunmamaktadır. Bununla birlikte 2022 yılı içerisinde;

-Şirket'in bağlı ortaklığı Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. ile Şirket portföyünde yer alan varlıklardan Ela Excellence Resort Hotel'in kiralanmasından kaynaklanan hizmet satışları tutarının,
-Şirket'in ilişkili taraflarından İnt-Er Yapı İnşaat Turizm San. Ve Tic. A.Ş. ile ise, Göktürk'te inşaatı devam eden konut projesinin müteahhitlik hizmetleri dolayısıyla hizmet alışı tutarının,

%10 limitin üzerinde gerçekleşeceğinin beklenmesi neticesinde, işbu raporda; ilgili şirketler ile yapılan işlemlerin koşulları açıklanarak, işlemlerin piyasa koşullarına uygun olduğu hakkında bilgi sunulmuştur.

Her iki şirketle gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerin 2022 yılında %10 sınırını aşacağı öngörülmektedir.

Yatırımcı İlişkileri

Pay sahiplerinin haklarını korumaya yönelik tüm yükümlülüklerini titizlikle yerine getirmeyi prensip edinmiş olan Şirket bünyesinde, pay sahiplerinin sorularına doğru, tam ve zamanında cevap verebilmek için bir Yatırımcı İlişkileri Birimi mevcuttur. (İletişim adresi: yatirimci.iliskileri@ozakgyo.com)

Ticari sır niteliğinde olmayan tüm sorulara eşitlik, şeffaflık, hesap verilebilirlik ve sorumluluk ilkeleri gözetilerek, Yatırımcı İlişkileri Birimi tarafından cevap verilmekte ve yönetim ile pay sahibinin sürekli iletişim halinde olması sağlanmaktadır. Birim, Genel Müdür'e bağlı olarak çalışmakta, ayrıca yürütmekte olduğu faaliyetlerle ilgili düzenli olarak Yönetim Kurulu'na rapor hazırlayarak sunmaktadır.

Birim'de, Yatırımcı İlişkileri Müdürü olarak Orkun Ergüney (orkun.erguney@ozakgyo.com) görev almakta olup; ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği Md 11/3 kapsamında Muhasebe Müdürü Yüksel Alpat da görev almaktadır.

Yatırımcı İlişkileri Birimi, diğer birimlerle koordineli bir şekilde pay sahiplerinin ve potansiyel yatırımcıların, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere ve bilgi eşitsizliğine yol açmayacak şekilde düzenli olarak Şirket'in faaliyetleri, finansal durumuna yönelik olarak bilgilendirilmesinden ve pay sahipleri ile Şirket yöneticileri arasındaki iletişimin yönetilmesinden sorumludur.

Bu çerçevede Yatırımcı İlişkileri Birimi:

- Mevcut ve potansiyel yatırımcı kurumlar ve menkul değerler firmaları, portföy yönetim şirketleri gibi aracı kurumlar nezdinde Şirket'in bilinirliğini artırmak amacıyla tanıtımının yapılması, bu kurumların araştırma analistlerinin bilgi taleplerinin karşılanması,
- Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış, ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, pay sahiplerinin Şirket'le ilgili yazılı ve sözlü bilgi taleplerinin ilgili mevzuat çerçevesinde yanıtlanması,
- Pay sahiplerine ilişkin veri tabanı ve kayıtların sağlıklı, güncel ve düzenli tutulmasının sağlanması,
- Pay sahipleri ile Şirket üst yönetimi ve Yönetim Kurulu arasında bir köprü görevi üstlenerek çift yönlü bilgi akışının temin edilmesi,
- Şirket içerisindeki ilgili birimlere ve üst yönetime yönelik sermaye piyasalarındaki gelişmeler ve hisse senedi performansına ilişkin raporlama yapılması,
- İlgili mevzuat kapsamında tüm kamuyu aydınlatma yükümlülüklerinin yerine getirilmesi,
- Yıllık Olağan ve Olağandışı Genel Kurul toplantılarının elektronik ve fiziki ortamda sorunsuzca gerçekleştirilmesi,
- Pay sahiplerinin Özak GYO hakkında bilgi alabileceği internet sitesi, faaliyet raporu, yatırımcı sunumları gibi tüm iletişim araçlarının düzenli şekilde güncellenerek pay sahiplerinin en doğru, hızlı ve eksiksiz bilgiye ulaşmasının sağlanması çalışmalarından sorumludur.

Yatırımcı İlişkileri

2021 yılı boyunca pandemi şartlarının devam etmesi nedeniyle yatırımcı ilişkilerine gelen toplantı taleplerinin tamamı online ortamda yapılmıştır. Yıl içerisinde portföy yöneticileri, fon yöneticileri ve araştırma analistleri ile görüşülmüştür. Görüşmelerde Şirket'in mevcut ve gelecek projeleri detaylı olarak tanıtılmış ve finansal rakamlar hakkında bilgi aktarılmıştır.

Dönem içinde Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne telefon ve e-posta aracılığıyla gelen bilgi taleplerinin; kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere pay sahiplerinin tüm soruları yanıtlanmıştır. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca 2021 yılı boyunca 32 tanesi özel durum açıklaması olmak üzere toplamda 85 tane kamuoyuna duyurusu yapılmıştır.

Özak GYO 2021 Yılı Karşılaştırmalı Hisse Performansı

2021 XU100 XGMYO OZKGY



Hisse Performansı ve Piyasa Değeri

Özak GYO hisseleri 16 Şubat 2012'de Borsa İstanbul'da (BIST) OZKGY koduyla işlem görmeye başlamıştır. Çıkarılmış sermayesi 364.000.000 TL nominal değerde olup her bir hisse senedi 1 TL nominal değerli ve 364.000.000 adet hisseyi içermektedir.

Özak GYO'nun 31.12.2021 tarihi itibarıyla piyasa değeri 2,4 milyar TL olmuştur. Şirket hisselerinde 2021 yılında ortalama işlem hacmi 39 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Özak GYO payları Borsa İstanbul'da Yıldız Pazar'da işlem görmektedir.

Risk Yönetimi

Risklere İlişkin Yönetim Kurulu'nun Değerlendirmesi

Şirket risk yönetiminde bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve öz kaynak dengesini en verimli şekilde kullanmayı hedeflemektedir. Riskin Erken Saptanması Komitesi, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmaktadır. Şirket'in maruz kaldığı başlıca riskler; yatırım riski, stratejik ve dış çevre riskleri, finansal riskler ve operasyonel riskler olarak dört ana grupta izlenmektedir.

Turizm yatırımları, kiralanabilir gayrimenkuller ile geliştirme projeleri arasında belirli bir dengenin sağlanması, bu şekilde Şirket'in her zaman sağlam bir nakit akışına sahip olmasının yanında, geliştirme projelerinin sağlayabileceği yüksek geliştirme kârlarından ve büyüme potansiyelinden de yararlanılması amaçlanmaktadır. Şirket'in portföyünde her zaman verimlilik ve likidite prensipleri gözetilir. Portföydeki gayrimenkullerden verimi düşenler için getirilerini yükseltmeye yönelik tedbirler alınır, gerekirse satış imkânları değerlendirilir. Likidite her zaman kuvvetli tutulurken, nakit ve menkul kıymet portföyü aktif olarak profesyonelce yönetilir. Yatırımlarda her zaman alternatif yatırım imkânlarının ve kaynak maliyetinin üzerinde bir getiri sağlanması hedeflenmektedir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi her iki ayda bir toplanarak durumu değerlendirir ve varsa tehlikeler ve çareleri hakkında Yönetim Kurulu'nu bilgilendirir. Bu kapsamda Şirket'in risk yönetim sistemleri en az yılda bir kez gözden geçirilir. Komite 2021 yılında altı kez toplantı gerçekleştirmiş ve Yönetim Kurulu'na toplantı tutanağını sunmuştur. Son olarak Komite'nin 30.12.2021 tarih ve 2021/06 no.lu toplantısında Şirket'in risk yönetim sistemleri gözden geçirilmiştir.

Komite'nin, raporda tanımlanan risklerden korunmaya karşı sunduğu öneriler, hâlihazırda Şirket tarafından yürütülmekte olan

uygulamalardır. Raporun sonuç kısmında da belirtildiği üzere, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek kapsamda bir riski bulunmamakla birlikte, ileride karşılaşılabilecek durumlara karşı, risk yönetimi kapsamında Komite'nin önerileri doğrultusunda bir politika izlenmektedir.

İç Kontrol Mekanizması

Şirket'in muhasebe ve iç kontrol sistemleri ile bağımsız denetim süreçleriyle ilgili olarak Şirket'e ulaşan şikâyetlerin incelenmesi, sonuçta bağlanması; Şirket çalışanlarının, muhasebe, raporlama, iç kontrol ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterleri belirlemek Denetimden Sorumlu Komite'nin görevleri arasında yer almaktadır. Şirket'te iç kontrol işlevi Mali İşler ve Finans Direktörlüğü kontrolünde yürütülmekte, ayrıca dönemler itibarıyla Özak Holding A.Ş. İç Denetim Bölümü tarafından denetlenmekte ve bulgular üst yönetim ile Yönetim Kurulu'na raporlanmaktadır.

İç kontrol çalışmalarındaki temel hedef, iç kontrol çalışmasının ve kurulan sistemin, faaliyetler gerçekleştirilirken, Şirket'in üç ana alandaki amaçlarına ulaşması konusunda yönetime makul bir güvence vermesini sağlamaktır.

Makul güvence verilmesi hedeflenen ilk amaç grubu faaliyetlerle ilgili olup, operasyonel ve finansal performans hedefleri ve varlıkların kayıplara karşı korunması da dâhil olmak üzere, Şirket'in faaliyetlerindeki etkinliği ve etkinliği sağlamayı kapsamaktadır. İkinci amaç grubu, raporlama ile ilgili olup, iç ve dış, finansal ve finansal olmayan raporların güvenilir ve şeffaf bir şekilde, zamanında, düzenleyici otoriteler ve standart koyucular tarafından çıkarılmış ilke ve kurullarda veya Şirket politikalarında belirtildiği şekilde düzenlemeyi içermektedir. Üçüncü amaç grubu ise mevzuata uyum ile ilgili olup, Şirket'in tabii olduğu her türlü yasa, yönetmelik, tebliğ ve diğer düzenlemeler ile içeride belirlenmiş politika ve prosedürlere uyumun sağlanması hedeflenmektedir.

Mevzuat Değişiklikleri

ÖZAK GYO'nun faaliyetlerini dönem içinde etkileyebileceği düşünülen mevzuat değişiklikleri aşağıda yer almaktadır.

- 2022 Yılı Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi ve Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Uygulama Esasları Konulu Sermaye Piyasası Kurulu Kararı (Karar Sayısı:66/1886), 29 Aralık 2021 tarih ve 31704 sayılı Resmî Gazete'de yayımlandı.
- 31635 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Otopark Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik", 21 Ekim 2021 tarihinde yayımlandı.
- T.C. Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı'nın 01.09.2021 tarih 2021/4 sayılı "Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyeti Genelgesi" yayımlandı.
- Anonim Şirketlerin Genel Kurul Toplantılarının Usul ve Esasları İle Bu Toplantılarda Bulunacak Bakanlık Temsilcileri Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik, 29 Mayıs 2021 tarih ve 31495 sayılı Resmî Gazete'de yayımlandı.

Hizmet Alınan Başlıca Firmalar

Bağımsız Denetleme Kuruluşu

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

Vergi Danışmanı

MESA Yeminli Mali Müşavirlik Ltd. Şti.

2021 yılında Hizmet Alınan Çayrimenkul Değerleme Şirketleri

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

2021 yılında Hizmet Alınan İşletmeciler Şirketler

Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.
İnt-Er Yapı İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Hizmet Alınan Kuruluşlar ile Şirket Arasında Çıkan Çıkar Çatışmalarına İlişkin Açıklama:

Şirket, hizmet aldığı kuruluşları seçerken, ilgili sermaye piyasası düzenlemesine riayet etmekte ve olası çıkar çatışmalarını önlemek için gerekli tedbirleri almaktadır. Şirket ve Şirket'in hizmet aldığı bahsi geçen kuruluşlar arasında, hizmet alma süresi boyunca veya sonrasında ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Bağımsız Denetçi Raporu



YÖNETİM KURULU'NUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

1. Görüş

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 1 Ocak - 31 Aralık 2021 tarihli hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun Grup'un durumu hakkında denetlenmiş olan konsolide finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set konsolide finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ve bağımsız denetimle 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. Tam Set Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Grup'un 1 Ocak - 31 Aralık 2021 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkında 25 Şubat 2022 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4. Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Grup yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 514. ve 516. Maddeleri'ne ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve Genel Kurulu'na sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; Grup'un o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıttacak şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporunda ayrıca, Grup'un gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.
- Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:
 - Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
 - Şirketin araştırma ve geliştirme çalışmaları,
 - Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, aynı ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığı'nın ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

5. Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK ve Tebliğ hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin denetlenen konsolide finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıttığına ilişkin hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin konsolide finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıttığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

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

Salim Alyanak, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 11 Mart 2022

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 31 Aralık 2021 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi 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>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları</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 salgının 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 oluşturması, 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"> Grup yönetiminin yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerinin tespitinde uyguladığı prosedürler değerlendirilmiştir. Değerleme çalışmasını yapan uzman kuruluş ile ilgili olarak, tarafımızca aşağıdaki prosedürler gerçekleştirilmiştir: <ul style="list-style-type: none"> Uzman kuruluşun takdir edilen gayrimenkul değerlendirme akreditasyonu ve lisansı kontrol edilmiştir. Uzman kuruluşun yetkinliği, kabiliyeti ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir. Her bir yatırım amaçlı gayrimenkulün tapu kayıtları ve sahiplik oranları test edilmiştir. 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. Değerleme raporlarında kullanılan ve gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerden kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve giderler gibi girdiler test edilmiştir. Değerleme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımlar, enflasyon, reel iskonto oranı gibi takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı, uzmanlarımız ile birlikte değerlendirilmiştir. 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.



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 şüphecilikimizi 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 iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasında, 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 yararı aşacağı makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

**B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

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

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	164-165
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	166
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	167
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	168
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	169-228

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 referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
Dönen varlıklar		2.953.248.448	2.223.596.281
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
Duran varlıklar		6.109.777.511	3.651.761.939
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
Toplam varlıklar		9.063.025.959	5.875.358.220

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 31 Aralık 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
Kısa vadeli yükümlülükler		1.281.866.931	678.083.026
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
Uzun vadeli yükümlülükler		1.056.068.760	1.702.807.924
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
Özkaynaklar		6.725.090.268	3.494.467.270
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		6.725.636.425	3.494.095.528
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
Kontrol gücü olmayan paylar		(546.157)	371.742
Toplam kaynaklar		9.063.025.959	5.875.358.220

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 referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2020
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	19	1.472.672.713	1.186.015.827
Satışların maliyeti	19	(778.655.734)	(792.311.217)
Brüt kar		694.016.979	393.704.610
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)
Esas faaliyet karı		2.410.607.143	713.496.653
Finansman gelirleri	22	197.869.037	38.595.190
Finansman giderleri (-)	22	(84.728.491)	(130.699.737)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		2.523.747.689	621.392.106
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)		(895.597)	(4.222.489)
- Dönem vergi gideri			(365.858)
- Ertelemiş vergi geliri/(gideri)	23	(895.597)	(3.856.631)
Net dönem karı		2.522.852.092	617.169.617
Dönem karının dağılımı			
Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım		2.523.894.700	617.541.014
Kontrol gücü olmayan paylar		(1.042.608)	(371.397)
Net dönem karı		2.522.852.092	617.169.617
Pay başına kazanç	18	6,934	1,696
Diğer kapsamlı gelir / (gider):			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
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)
Diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları, vergi etkisi	23	654.723	218.483
Diğer kapsamlı gelir		707.646.197	427.718.337
Toplam kapsamlı gelir		3.230.498.289	1.044.887.954
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı			
Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım		3.231.416.188	1.045.312.811
Kontrol gücü olmayan paylar		(917.899)	(424.857)
Toplam kapsamlı gelir		3.230.498.289	1.044.887.954

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.)

	Ödemiş sermaye	Pay irsâç primleri	Geri alınan paylar	Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	Tamamlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan ayrılmış karlılar/ yedekler	Geçmiş yıllar karları/ zararları	Net dönem karı/zararı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
1 Ocak 2020	364.000.000	146.712.969	(3.364.272)	824.182.514	(2.220.709)	29.488.673	778.658.684	311.378.318	2.448.836.177	796.599	2.449.632.776
Transferler	-	-	-	-	-	11.755.311	299.623.007	(311.378.318)	-	-	-
Dönem karı/zararı	-	-	-	-	-	-	617.541.014	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
31 Aralık 2020	364.000.000	146.712.969	(3.364.272)	1.252.993.266	(3.313.124)	41.243.984	1.078.281.691	617.541.014	3.494.095.528	371.742	3.494.467.270
1 Ocak 2021	364.000.000	146.712.969	(3.364.272)	1.252.993.266	(3.313.124)	41.243.984	1.078.281.691	617.541.014	3.494.095.528	371.742	3.494.467.270
Transferler	-	-	-	-	-	-	617.541.014	(617.541.014)	-	-	-
Dönem karı/zararı	-	-	-	-	-	-	2.523.894.700	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
31 Aralık 2021	364.000.000	146.712.969	(3.364.272)	1.963.258.354	(5.932.015)	41.243.984	1.695.822.705	2.523.894.700	6.725.636.425	(546.157)	6.725.090.268

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 referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2020
A. İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları		671.333.382	340.830.572
Dönem karı		2.522.852.092	617.169.617
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(1.684.433.465)	(211.357.388)
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	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(162.242.426)	(66.586.133)
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)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		676.176.201	339.226.096
Vergi ödemeleri		(926.940)	2.451.874
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(3.915.879)	(847.398)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(362.093.267)	(36.946.832)
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)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(32.095.990)	(233.060.840)
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)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ) (A+B+C)		277.144.125	70.822.900
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		555.210.888	484.387.988
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	4	832.355.013	555.210.888

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 işgal 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 sayısını 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-Yenigün-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 ov kullanma hakkı oranı (%)		
		31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. (*)	Otelcilik	İstanbul	95,00	95,00
Büyükaly Otel İşletmeciliği (**)	Otelcilik	İstanbul	60,00	60,00
Büyükaly 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.

(**) Büyükaly Otel İşletmeciliği A.Ş. ("Büyükaly") 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.

(***) Büyükaly Tesis Yönetimi A.Ş. ("Büyükaly Tesis") 27 Mayıs 2019 tarihinde Büyükaly 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-Yeniğün-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	%60	%60

Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ihalesi yapılan "Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ile ilgili olarak Özak GYO-Yeniğün-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-Yeniğün-Ziylan Adi Ortaklığı olarak değişmiştir. "Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ile ilgili prosedürler tamamlanmış olup; Emlak Konut GYO A.Ş. ile Özak GYO-Yeniğün-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 Tebliğ hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

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 buldukları 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 sayılı yasalama 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 bulunmadığı 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-Yeniğün-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 bulundurulmuş varlıklardaki payı da dâhil olmak üzere varlıklarını,
- Müştereken katılan borçlardaki payı da dâhil olmak üzere borçlarını,
- Müşterek faaliyetten kaynaklanan çıktıya ilişkin payının satışından doğan hasılatını,
- Müşterek faaliyet tarafından çıktının satışından doğan hasılatın kendine düşen payı ve
- Müştereken katılan 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 'Kiralama - COVID 19 Kira imtiyazları' kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasında ilişkin değişiklikler;** Mart 2021 itibarıyla bu değişiklik Haziran 2022'ye kadar uzatılmış ve 1 Nisan 2021'den itibaren geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

- **TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 'daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2;** 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişikliği, bir gösterge faiz oranının alternatifleriyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan sorunları ele almaktadır.

- **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.
 - **TFRS 3 ‘İşletme birleşmeleri’nde yapılan değişiklikler;** bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.
 - **TMS 16 ‘Maddi duran varlıklar’ da yapılan değişiklikler;** bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.
 - **TMS 37, ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ da yapılan değişiklikler’** bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken bir şirketin hangi maliyetleri içerdiğini belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1, ‘Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’nın ilk kez uygulanması’ TFRS 9 ‘Finansal Araçlar’, TMS 41 ‘Tarımsal Faaliyetler’ ve TFRS 16’nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.
- **TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8’deki dar kapsamlı değişiklikler,** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.
- **TMS 12, Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik,** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmelerini gerektirmektedir.

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 muhasebeleştirilmektedir.

- 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 indirilmesi 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.

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

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağı 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 değerlendirilme 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 değerlendirilmesinden kaynaklanan artış, özkaynaktaki yeniden değerlendirilme fonuna kaydedilir. Yeniden değerlendirilme 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 değerlendirilmesinden oluşan defter değerindeki azalış, söz konusu varlığın daha önceki yeniden değerlendirilmesine ilişkin yeniden değerlendirilme 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 değerlendirilme fonunda kalan bakiye doğrudan dağıtılmamış karlara transfer edilir. Varlık bilanço dışı bırakılmadıkça, yeniden değerlendirilme 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 tabii 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 tabii 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 tabii 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, oluştuğu dönemde konsolide kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

Finansal Kiralama İşlemleri

Finansal kiralama 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 kiralama 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 kiralama altındaki koşullu kiralar oluştuğu 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 değer azalışı olarak dikkate alınır. Değer düşüklüğü zararının sonraki dönemlerde iptali söz konusu olduğunda, varlığın (ya da ilgili nakit yaratan birimin) defter değeri geri kazanılabilir tutar için yeniden güncellenen tahmini tutara denk gelecek şekilde artırılır. Arttırılan defter değeri, ilgili varlık (ya da ilgili nakit yaratan birimi) için önceki dönemlerde varlık için değer düşüklüğü zararının ayrılmamış olması durumunda ulaşacağı defter değerini aşmamalıdır. Varlık yeniden değerlendirilmiş bir tutar üzerinden gösterilmedikçe, değer düşüklüğü zararına ilişkin iptal işlemi doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Yeniden değerlendirilmiş bir varlığın değer düşüklüğü zararının iptali, yeniden değerlendirme artışı olarak dikkate alınır.

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 içerirse; bu koşullu bedelin birleşme tarihindeki gerçeğe uygun değeri, birleşme maliyetine dâhil edilmiştir. Satınalma sırasında Grup tarafından katlanılan bütün işlem maliyetleri genel yönetim giderleri hesabında giderleştirilmiştir.

Grup, bir işletme satın aldığı anda, edindiği finansal varlık ve borçların sınıflandırmalarını ve belirlemeleri 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 alınma 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 muhasebeleştirilmiştir. 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 buldukları 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 alınarak 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 değerini belirlediği tarihteki kurlar esas alınarak 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, oluşturdukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler.

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 arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

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 kaleme olarak gösterilmiştir. TMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar” standardı, kıdem tazminatı karşılığının hesaplanması kapsamında, aktüeryal varsayımlar (net iskonto oranı, emekli olma olasılığına ilişkin kullanılan devir hızı oranı vb.) yapılmasını gerektirmektedir. Aktüeryal varsayımlar ile gerçekleşen arasındaki fark düzeltmeleri ve aktüeryal varsayımlardaki değişikliklerin etkileri, aktüeryal kazanç/kayıpları oluşturmaktadır ve bu tutarlar diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilmektedir.

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 planlarının olması halinde, Şirket’in kendisinin böyle bir planının 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.

Ertilenmiş Vergi

Grup, vergiye tabi Bağlı Ortaklıklarının vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Grup'un bağlı ortaklıklarının gelecekte oluşacak karlardan indirilebilecek kullanılmamış mali zararları ve diğer indirilebilir geçicifarklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları bulunmaktadır. Ertilenmiş 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 kullanılabilir tarihler ve gerektiğinde kullanılabilir 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 gerçekleştirilmektedir. Özellikle varlıkların elde edilmesi ile doğrudan ilişkili yabancı para cinsinden kredilerden kaynaklanan borçlanma maliyetlerinin tutarını belirlenmesi esnasında birtakım varsayımlar yapılması gerekmektedir. Bu kapsamda projeler ile alakalı alınan yabancı para birimi cinsinden krediler ile ilgili oluşan borçlanma maliyetleri TL kredi faizleri ile karşılaştırılmakta ve hesaplanan borçlanma maliyetleri kümüle yönetime 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

İlişkide 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 yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Segmentler arası gelirler	Konsolidasyon ve TFRS düzeltilmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı					
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)
Brüt kar	742.644.651	1.529.925	-	(50.157.597)	694.016.979
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)
Esas faaliyet karı	3.175.875.787	5.465.623	-	(770.734.267)	2.410.607.143
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	3.175.875.787	5.465.623	-	(770.734.267)	2.410.607.143
Finansman giderleri (net)	133.541.672	(20.401.126)	-	-	113.140.546
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/karı	3.309.417.459	(14.935.503)	-	(770.734.267)	2.523.747.689
Vergi gideri	-	(1.410.269)	-	514.672	(895.597)
Ertilenmiş vergi geliri/(gideri)	-	-	-	-	-
Dönem karı	3.309.417.459	(16.345.772)	-	(770.219.595)	2.522.852.092

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
	597.777.465	591.655.456

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
	597.777.465	591.645.140

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
		199.988.981	397.788.484

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
		198.345.883	393.299.257

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
1 Ocak	591.655.456	711.895.327
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
31 Aralık	597.777.465	591.655.456

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)
	44.133.845	39.692.403

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

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

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)
	74.397.706	71.424.497

(*) 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)
	655.166.580	961.061.713

(*) 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
	9.335.722	18.887.766

(*) Özak-Yeniğin-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
	36.258.268	37.811.880

(**) 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
	2.616.773	813.606

8. STOKLAR

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli stoklar	1.379.102.740	1.321.556.972
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
Kısa vadeli stoklar	1.379.102.740	1.321.556.972
Devam eden uzun vadeli proje stokları (*)	120.577.035	343.820.090
Uzun vadeli stoklar	120.577.035	343.820.090

(*) 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-Hayatpepe 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
	60.640.902	21.401.003

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
	993.908	66.325

(*) 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
	700.436.088	122.197.269

(**) 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 hasıllata 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
	154.811	343.896.037

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

*****) Göktürk projesinde, faturası kesilmiş, proje devam ettiği için teslim edilmediğinden henüz hasıllata 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

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

Diğer duran varlıklar

Diğer duran varlıklar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Devreden KDV	63.469.176	111.707.630
	63.469.176	111.707.630

11. FİNANSAL YATIRIMLAR

İştirakler	Hisse Oranı (%)	31 Aralık 2021	Hisse Oranı (%)	31 Aralık 2020
Detuyap A.Ş.	22,22	12.497	22,22	12.497
Betuyab A.Ş.	2,04	408.238	2,04	408.238
		420.735		420.735

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

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

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

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
1 Ocak 2021	257.283.500	1.602.424.758	1.859.708.258
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
31 Aralık 2021	1.567.812.200	2.341.590.800	3.909.403.000

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2020	538.027.000	1.212.432.000	1.750.459.000
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
31 Aralık 2020	257.283.500	1.602.424.758	1.859.708.258

(*) 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 dönem seviyeleri 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	-
			3.909.403.000	1.859.708.258

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 kiralanen 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 konumlandırılmıştır. 27 Aralık 2021 tarihli değerlendirme raporuna göre, emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazların değeri belirlenirken satılık atölye ve kiralık atölye/depo emsalleri araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan söz konusu taşınmazlara benzer nitelikte ve büyüklükte atölye emsallerinin birim satış fiyatlarının 9.029-15.417 TL aralığındadır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, binanın birim satış değeri 10.000 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri yaklaşık 882.762.500 TL olarak hesaplanmıştır.

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

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 değerlendirme raporuna göre değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

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

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

Balmumcu Arsa

Taşınmazın, İstanbul Beşiktaş'ta yer alan 5 adet arsa vasıflı gayrimenkuldür. Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 24 Aralık 2021 tarihli değerlendirme 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 lejlarda 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 halinde 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, arsaların ortalama birim satış değeri 16.599 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsaların bütün olarak değeri 110.913.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m² 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 yıllık 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. Raporunda pazar yaklaşımı kullanılmış olup, söz konusu taşınmazın değeri 385.610.000 TL olarak belirlenmiştir.

Taşınmazların çevresinde yapılan araştırmalarda; bağımsız bölümlerin; konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, büyüklük ve pazarlık paylarına göre taşınmazların değerinin değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan konut birimleri ile benzer nitelik ve konumdaki konutların 10.350-11.562 TL /m², dükkânların ise 25.000 TL/m² 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 değerlendirme raporuna göre değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu taşınmazın değeri 115.540.000 TL olarak belirlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın tamamı değerlendirme tarihi itibarıyla kiracı kullanımındadır.

Bodrum Arsa

Değerlemeye konu taşınmaz, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Akaylar Mahallesi, Karaincir Mevkii, Barış Maço Caddesi üzerinde yer alan 349 ada 10 nolu parseldir. Bölümler için Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 24 Aralık 2021 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre söz konusu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır.

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

Aydın Didim Arsa

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

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

Göktürk Arsa (201 No'lu Ada)

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

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

Antalya Demre Arsa

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

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

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

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 değerlendirme raporuna göre söz konusu değerlendirme çalışmasında gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan nakit akımları yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır. Rapor sonuç değeri olarak; taşınmazın gelir getiren bir gayrimenkul olmasından dolayı, taşınmaza nakit akımları yöntemi ile hesaplanan değer olan 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. ŞEREFIYE

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 Özak GYO'ya ait kısmı	18.660.000	18.660.000
Ödenecek nakit	37.093.792	37.093.792
Satın alma muhasebesi neticesinde ortaya çıkan şerefiye	18.433.792	18.433.792
Transfer (*)	(13.043.365)	(8.357.222)
Net şerefiye tutarı	5.390.427	10.076.570

(*) 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 lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3.kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	86.595.495	94.150.666

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 ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam 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 - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Açılış bakiyesi	878.759	3.325.624
Dönem içi ilaveler	2.371.024	-
Dönem gideri / (iptalleri), net	-	(2.446.865)
Kapanış bakiyesi	3.249.783	878.759

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
Nominal sermaye	100,00	364.000.000	100,00	364.000.000

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

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

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 dağıtımına 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
BİST'te işlem gören hisse	25,00	91.000.000	25,00	91.000.000

Kayıtlı sermaye tavanı

21 Kasım 2017 tarihli yönetim kurulu kararı ile, Kayıtlı sermaye sistemi içerisinde bulunan ve 300.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı izin süresi 2017 yılı sonunda dolacak olan Şirketin, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği ve Şirket Esas Sözleşmesi uyarınca; kayıtlı sermaye tavanının 1.000.000.000 TL'ye çıkarılması, kayıtlı sermaye tavanı izin süresinin 5 yıllık süre için geçerli olmak üzere değiştirilmesi ve Şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinin tadili kapsamında, Sermaye Piyasası Kurulu ve 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 alınımının yapılmasına ve bu amaçla 5.500.000 TL tutarına kadar kaynak ayrılmasına karar vermiştir. Bu kapsamda 11-12 Mart 2019 tarihlerinde 2,20-2,32 TL fiyat aralığından, sermayenin %0,6'sına denk gelen toplam 1.500.726 adet payın geri alımı yapılmış olup, işlemlerin toplam tutarı 3.364.272,20 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket 2018 yılı dönem karından, çıkarılmış sermayesinin %45,6'sına denk gelen 114.000.000 TL'nin sermayeye ilave edilmesine, ilave edilen tutar kadar bedelsiz hisse senedinin ortaklara dağıtılmasına karar vermiştir. Bedelsiz sermaye artırımını kapsamında 17 Temmuz 2019 tarihinde geri alınan payların nominal tutarı %45,6 oranında artarak 2.185.057'ye yükselmiştir. 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)
	1.957.326.339	1.249.680.142

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
	4.033.369	2.094.094

b. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kullanılmayan izin karşılığı	1.424.663	1.300.911
	1.424.663	1.300.911

c. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kıdem tazminatı karşılığı	342.112	3.737.311
	342.112	3.737.311

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'ncü 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 değerleme 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 - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 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
Pay başına kazanç	6,934	1,697

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 - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 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)
Büyüküyalı Fişekhane tesis gelirleri	14.660.293	-
Diğer gelirler	11.550.003	7.710.950
	1.472.672.713	1.186.015.827

b) Satışların maliyeti

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 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
Büyüküyalı 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
	778.655.734	792.311.217

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	40.121.198	24.677.524
Genel yönetim giderleri (-)	32.005.685	14.820.880
	72.126.883	39.498.404

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri		
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
	40.121.198	24.677.524

Genel yönetim giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 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
	32.005.685	14.820.880

(*) 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:

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti		
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	280.000	240.000
	280.000	240.000

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 - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 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
	2.029.469.352	574.808.956

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 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
	240.752.305	215.518.509

(*) Ticari faaliyetlerden kaynaklanan kur farklarından oluşmaktadır.

22. FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

Finansman gelirleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 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
	197.869.037	38.595.190

Finansman giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
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
	84.728.491	130.699.737

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Cari vergi yükümlülüğü/(varlığı), net		
Cari kurumlar vergisi karşılığı	-	312.724
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(3.434.695)	(2.820.479)
	(3.434.695)	(2.507.755)
Ertelenmiş vergi gideri aşağıdakilerden oluşmaktadır;		
	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gideri	(895.597)	(4.222.489)
Ara toplam: Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	(895.597)	(4.222.489)
Diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gideri;		
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kayıp	654.723	218.483
Toplam kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen	(240.874)	(4.004.006)

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

Kurumlar Vergisi

Şirket bağlı ortaklıkları, Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Grup'un cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır. Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin bağlı ortaklıkları konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyanamesi 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 ettirilmektedir. 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)
Ertelenmiş vergi varlıkları, net	(575.949)	(1.986.218)

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

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)*Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:*

Vergi karşılığı mutabakatı	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 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 geçmiş dönem zararları	(4.283.952)	4.244.430
Kanunen kabul edilmeyen giderler	(49.368)	(662.394)
Gelir tablosundaki vergi karşılığı gideri	895.597	4.222.489

(*) 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

	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	Kısa vadeli Ticari	Alacaklar Diğer Alacaklar	Pesin Ödenmiş Giderler	Borçlar Kısa vadeli Ticari olmayan (*) Uzun vadeli Ticari olmayan
İlişkili taraflarla olan bakiyeler				
Ortaklara Borçlar (*)	-	-	-	255.353.601
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler				
Int-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	-	-	-
Büyüközü İstanbul Toplu Yapı 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	-	-	-	-
	9.329.064	-	14.505.310	255.353.601

(*) Grup'un gayrimenkul yatırımlarında kullanılmak 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.

	31 Aralık 2020		31 Aralık 2020	
	Kısa vadeli Ticari	Alacaklar Diğer Alacaklar	Kısa vadeli Ticari olmayan (*) Uzun vadeli Ticari olmayan	Borçlar Kısa vadeli Ticari olmayan (*) Uzun vadeli Ticari olmayan
İlişkili taraflarla olan bakiyeler				
Ortaklara Borçlar (*)	-	-	-	243.706.693
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler				
Int-er-Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	-	2.202.310	-	-
Diğer	-	184.487	-	-
	-	2.386.797	-	243.706.693

(*) 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)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Aralık 2021					
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kira geliri	Kira giderleri
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 Tekst. 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-Yeniğin-Ziyilan Adı 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	-
Kübra 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	Kira giderleri
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 Tekst. Konf. San. ve Tic. A.Ş.	8.387	-	7.961.154	-	10.706.857	-
Diğer	-	-	-	-	98.421	-
	49.021.853	183.205	-	9.304.556	13.014.344	-

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 - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	1.397.997	712.803
	1.397.997	712.803

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 karımı 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 mevduat
	Ticari alacaklar İlişkili taraf	Diğer alacaklar İlişkili taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalmamış kredi riski (*)	9.329.064	44.133.845	831.279.429
-Azami riskin teminat, vs ile güvence alınmış kısmı	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	9.329.064	44.133.845	831.279.429
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	4.992.789	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(4.992.789)	-

(*) Tutann 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)

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

(*) Tutarımların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliliğinde 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
Toplam yükümlülükler	1.628.294.865	1.770.154.669	278.572.703	380.913.920	1.110.668.046

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
Toplam yükümlülükler	1.906.473.845	1.995.146.823	189.621.933	391.355.427	1.414.169.463

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

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

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

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

b.3.2) Faiz oranı risk yönetimiFaiz oranı duyarlılığı

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Sabit faizli araçlar		
Finansal yükümlülükler	597.777.465	591.655.456
	597.777.465	591.655.456

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 değerlendirme 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	
		Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Azalırsa Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
Bulvar 216 AVM Ataşehir			
İskonto oranı	%0,5	9.614.361	(9.614.361)
31 Aralık 2020	Duyarlılık analizi	Artarsa	
		Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Azalırsa Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) 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 arsa bedeli	Duyarlılık analizi	Artarsa	
			Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Azalırsa Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
İkitelli Bina	10.000	%10	88.276.250	(88.276.250)
Bodrum Akaryarlar	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 arsa bedeli	Duyarlılık analizi	Artarsa	
			Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Azalırsa Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) 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	
			Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Azalırsa 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	
			Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Azalırsa 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/öz kaynak 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
Öz kaynaklar	6.725.090.268	3.494.467.270
Toplam kaynak	7.782.457.932	5.148.975.186
Net yükümlülük/ kaynak oranı	13,59%	%32,13

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)**Acıklamalar ve tanımlar**

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerini tespit etmek için kullanılan değerlendirme 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 indirmek 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 ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	
Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	
A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24 / (b)	-	-	
A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md. 24 / (b)	720.882.382	485.438.055	
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24 / (d)	273.734.605	126.168.296	
B1. Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule 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 ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / e	-	-	
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22 / (1)	286.633.455	113.855.441	
Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki ilgili düzenleme	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	Asgari / Azami Oran
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / (e)	%0	%0	%10 en fazla
2. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar Dayalı	Md. 24 / (a), (b)	%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, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, 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 / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24 / (b)	%8	%8	%10 en fazla
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22 / (1)	%3	%2	%10 en fazla

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**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. İşletmeciler 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’ncı maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, SPK’nın Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 31 Aralık 2021 Hesap Dönemine Ait Konsolide Olmayan Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporu

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU	232-233
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	234
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	235
NAKİT AKIŞ TABLOSU	236

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

Varlıklar	Dipnot referansları	Bağımsız	Bağımsız
		denetimden geçmiş 31 Aralık 2021	denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
Dönen varlıklar		2.785.661.895	2.164.089.855
Nakit ve nakit benzerleri	4	722.936.178	486.639.009
Finansal yatırımlar	11	448.213.015	171.172.146
Ticari alacaklar		40.141.164	35.362.601
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	24	14.635.935	1.327.310
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	25.505.229	34.035.291
Diğer alacaklar		6.587.379	18.635.907
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	6.587.379	18.635.907
Stoklar	8	1.382.537.358	1.319.330.260
Peşin ödenmiş giderler		46.831.131	45.237.558
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	24	15.193.337	6.952.871
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	31.637.794	38.284.687
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		3.573.883	2.809.667
Türev Araçlar		3.953.442	-
- Riskten korunma amaçlı türev varlıklar		3.953.442	-
Diğer dönen varlıklar	10	130.888.345	84.902.707
Duran varlıklar		6.410.632.885	3.858.733.617
Finansal yatırımlar	11	242.831.530	168.368.126
Stoklar	8	120.577.035	343.820.090
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	5.916.595.421	3.146.324.010
Maddi duran varlıklar	13	48.780.529	68.885.615
Maddi olmayan duran varlıklar		17.385.286	19.561.823
- Şerefiye	14	5.390.427	10.076.570
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar		11.994.859	9.485.253
Peşin ödenmiş giderler		993.910	66.325
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	993.910	66.325
Diğer duran varlıklar	10	63.469.174	111.707.628
Toplam varlıklar		9.196.294.780	6.022.823.472

Ekteki dipnotlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

Kaynaklar	Dipnot referansları	Bağımsız	Bağımsız
		denetimden geçmiş 31 Aralık 2021	denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
Kısa vadeli yükümlülükler		1.130.462.729	651.498.283
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	154.284.550	176.523.715
Ticari borçlar		48.018.717	62.859.757
- İlişkili taraflara ticari borçlar	24	7.206.394	-
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	40.812.323	62.859.757
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	17	1.729.580	1.463.156
Diğer borçlar		238.582.312	291.328.568
- İlişkili taraflara diğer borçlar	24	205.522.449	253.940.721
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	33.059.863	37.387.847
Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler		685.338.939	118.344.072
- Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	9	685.338.939	118.344.072
Kısa vadeli karşılıklar		2.508.631	979.015
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	17	497.747	315.932
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	2.010.884	663.083
Uzun vadeli yükümlülükler		949.815.575	1.639.189.576
Uzun vadeli borçlanmalar	5	291.766.372	332.739.837
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	738.006
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	2.616.773	738.006
Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler		118.812	343.844.037
- Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	9	118.812	343.844.037
Uzun vadeli karşılıklar		147.038	805.983
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	17	147.038	805.983
Özkaynaklar		7.116.016.476	3.732.135.613
Ödenmiş sermaye	16	364.000.000	364.000.000
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		146.712.969	146.712.969
Gerçekleşmiş paylar		(3.364.272)	(3.364.272)
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		(119.842.284)	(119.842.284)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları		245.365.479	245.365.479
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	16	245.365.479	245.365.479
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler			
Yeniden değerlendirme ve sınıflama kazançları		233.830.795	159.367.391
- Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları	16	233.830.795	159.367.391
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		38.223.330	38.223.330
- Yasal yedekler		38.223.330	38.223.330
Geçmiş yıllar karları		2.901.673.000	1.823.416.561
Net dönem karı		3.309.417.459	1.078.256.439
Toplam kaynaklar		9.196.294.780	6.022.823.472

Ekteki dipnotlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	19	1.379.491.361	1.131.311.124
Satışların maliyeti	19	(636.846.710)	(720.554.025)
Brüt kar		742.644.651	410.757.099
Genel yönetim giderleri (-)	20	(26.232.185)	(10.957.125)
Pazarlama, giderleri (-)	20	(32.839.836)	(18.157.861)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	2.677.329.949	966.378.931
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(185.026.792)	(177.260.119)
Esas faaliyet karı		3.175.875.787	1.170.760.925
Finansman gelirleri	22	192.195.887	12.579.749
Finansman giderleri (-)	22	(58.654.215)	(105.084.235)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		3.309.417.459	1.078.256.439
- Dönem vergi gideri		-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		3.309.417.459	1.078.256.439
Dönem karı		3.309.417.459	1.078.256.439
Dönem karının dağılımı			
- Ana ortaklık payları		3.309.417.459	1.078.256.439
Pay başına kazanç	18	9,0918	2,962
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar			
- Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları		-	-
Diğer kapsamlı gelir		-	-
Toplam kapsamlı gelir		3.309.417.459	1.078.256.439

Ekteki dipnotlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

	Ödenmiş sermaye	Pay iraç primleri (iskontoları)	Ortak kontrole tabii teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Gerçekleşen paylar	Maddi duran varlıkların yeniden değerlendirme kazançları	Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak diğer kapsamlı gelir veya giderler	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak diğer kapsamlı gelir veya giderler	Kardandan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Toplam öz kaynaklar
1 Ocak 2020	364.000.000	146.712.969	(119.842.284)	(3.364.272)	245.365.479	159.367.391	159.367.391	26.468.019	2.468.854.797	588.317.075	2.653.879.174	
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	11.755.311	576.561.764	(588.317.075)	-	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.078.256.439	1.078.256.439	
31 Aralık 2020	364.000.000	146.712.969	(119.842.284)	(3.364.272)	245.365.479	159.367.391	159.367.391	38.223.330	1.823.416.561	1.078.256.439	3.732.135.613	
1 Ocak 2021	364.000.000	146.712.969	(119.842.284)	(3.364.272)	245.365.479	159.367.391	159.367.391	38.223.330	1.823.416.561	1.078.256.439	3.732.135.613	
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	1.078.256.439	(1.078.256.439)	-	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.309.417.459	3.383.880.863	
31 Aralık 2021	364.000.000	146.712.969	(119.842.284)	(3.364.272)	245.365.479	233.830.795	233.830.795	38.223.330	2.901.673.000	3.309.417.459	7.116.016.476	

Ekteki dipnotlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2020
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		773.241.784	292.809.061
Dönem karı		3.309.417.459	1.078.256.439
Dönem net karı / (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(2.105.906.028)	(683.053.714)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	19,20	2.095.038	4.324.846
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		930.831	(1.067.181)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	26.746.211	49.394.527
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(9.028.420)	38.941.510
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	22	167.607.994	11.320.853
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	12	(2.298.050.051)	(785.991.165)
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	6	(893.774)	22.896
Kar (Zarar) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		4.686.143	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(428.820.406)	(100.841.693)
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(3.884.789)	(23.274.106)
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		160.035.957	(22.271.412)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		(432.768.677)	(220.451.319)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(320.736.173)	323.701.778
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(54.736.366)	(38.524.054)
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler ile ilgili düzeltmeler		223.269.642	(120.022.580)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		774.691.025	294.361.032
Vergi iadeleri/(ödemeleri)		(764.216)	(959.444)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(685.025)	(592.527)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(431.382.807)	(36.429.302)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklı nakit çıkışları		(452.501.415)	(12.913.203)
Alınan faiz	22	24.631.387	12.579.749
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri		122.000	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(3.634.779)	(36.095.848)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(105.561.808)	(228.760.373)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	90.000.000	604.704.555
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(144.184.210)	(771.490.652)
Ödenen faiz		(51.377.598)	(61.974.276)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ		236.297.169	27.619.386
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	486.639.009	459.019.623
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	722.936.178	486.639.009

Ekteki dipnotlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

İleriye Yönelik Bildirimler

Bu faaliyet raporunda yer alan bazı cümleler "ileriye yönelik bildirimler" olarak değerlendirilebilir. İleriye yönelik bildirimlerimiz, genel olarak "bekliyor", "tahmin ediyor", "inanıyor", "potansiyel", "planlıyor", "hedefliyor", "olabilir", "olacak" gibi ifadeler veya gelecekteki olayların belirsizliğini ifade eden kelimeler içerebilir. İleriye yönelik bildirimler, bizim mevcut beklentilerimiz, tahminlerimiz ve varsayımlarımızı temel almakta olup bazı risk ve belirsizliklere maruzdur. Özak GYO, ileriye yönelik bildirimlerine yansıtılan beklentilerin şu anda makul olduğuna inanmakla birlikte, gerçekleşen sonuçlar tahmin edilen veya varsayılandan ciddi biçimde farklılık arz edebilir. Bundan dolayı Özak GYO'nun, ileriye yönelik bildirimlerini güncelleme ya da revize etme görevi bulunmamaktadır.

İletişim Bilgileri

Özak GYO Merkez

Adres: Kazlıçeşme Mahallesi Kennedy Caddesi
No: 52C/5 34020 Büyükyalı,
Zeytinburnu/İstanbul
Telefon: +90 212 486 36 50
Faks: +90 212 486 02 51
E-posta: info@ozakgyo.com
Web: www.ozakgyo.com

Büyükyalı Satış Ofisi

Adres: Kazlıçeşme Mahallesi Kennedy Caddesi
34020 Zeytinburnu/İstanbul
Telefon: +90 (212) 557 73 73
E-posta: info@buyukyali.com
Web: www.buyukyali.com

Ela Excellence Resort Hotel

Adres: İskele Mevkii, Belek/Antalya
Telefon: +90 242 710 22 00
Faks: +90 242 715 27 75
Call Center: +90 444 1 352
E-posta: 4441352@elaesort.com
Web: www.elaesort.com

Özak Gökürk Satış Ofisi

Adres: Gökürk Merkez Mah. İstanbul Cad. No:
30/32P Gökürk/İstanbul
Telefon: +90 212 633 53 53
Call Center: +90 444 1 352
E-posta: info@ozakgokturk.com
Web: www.ozakgokturk.com

ÔZAKGYO

www.ozakgyo.com