

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30 HAZİRAN 2019 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ SINIRLI DENETİM RAPORU**



ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2019 tarihli ilişikteki özet konsolide olmayan finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait ilgili özet konsolide olmayan kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide olmayan özkaynak değişim tablosunun ve konsolide olmayan nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

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

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

Burak Özpoğraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 8 Ağustos 2019

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2019 TARİHLİ HESAP DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU	1 - 2
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	6 - 43

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2019 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN
FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

Varlıklar	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018
Dönen varlıklar		752.678.229	679.410.343
Nakit ve nakit benzerleri	4	605.049.734	576.148.020
Ticari alacaklar		13.951.457	14.939.548
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	24	2.524.222	224.193
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	11.427.235	14.715.355
Diğer alacaklar		2.395.069	1.173.522
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	2.395.069	1.173.522
Stoklar	8	13.905.086	13.905.086
Peşin ödenmiş giderler		116.581.384	71.298.758
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	116.581.384	71.298.758
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		751.497	1.943.606
Türev araçlar		40.200	-
- Riskten korunma amaçlı türev varlıklar		40.200	-
Diğer dönen varlıklar	10	3.802	1.803
Duran varlıklar		3.182.042.872	2.974.705.922
Ticari alacaklar		132.825	1.087.425
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		132.825	1.087.425
Finansal yatırımlar	11	153.142.049	153.142.049
Stoklar	8	682.408.439	562.615.266
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	2.142.128.000	2.142.128.000
Maddi duran varlıklar	13	94.060.691	17.983.330
Maddi olmayan duran varlıklar		27.883.785	27.825.902
- Şerefiye	14	18.433.792	18.433.792
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar		9.449.993	9.392.110
Peşin ödenmiş giderler		142.395	629.815
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	142.395	629.815
Diğer duran varlıklar	10	82.144.688	69.294.135
Toplam varlıklar		3.934.721.101	3.654.116.265

Ekteki dipnotlar, bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2019 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN
FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

Kaynaklar	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018
Kısa vadeli yükümlülükler		1.040.752.644	893.176.436
Kısa vadeli borçlanmalar	5	119.985.150	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	509.520.473	604.235.007
Ticari borçlar		72.975.353	44.096.602
- İlişkili taraflara ticari borçlar		3.612.082	-
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	69.363.271	44.096.602
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		1.238.316	1.213.928
Diğer borçlar		316.863.444	197.712.960
- İlişkili taraflara diğer borçlar	24	291.124.951	176.912.998
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	25.738.493	20.799.962
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9	17.491.909	37.783.834
Kısa vadeli karşılıklar		2.631.837	2.491.802
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		412.847	272.812
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	2.218.990	2.218.990
Türev araçlar		-	5.642.303
- Riskten korunma amaçlı türev varlıklar		-	5.642.303
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		46.162	-
Uzun vadeli yükümlülükler		849.128.829	710.603.807
Uzun vadeli borçlanmalar	5	225.638.386	213.361.328
Ticari borçlar		81.264.415	27.696.582
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	81.264.415	27.696.582
Diğer borçlar		277.928	371.262
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	277.928	371.262
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9	541.442.300	468.738.586
Uzun vadeli karşılıklar		505.800	436.049
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		505.800	436.049
Özkaynaklar		2.044.839.628	2.050.336.022
Ödenmiş sermaye	16	364.000.000	250.000.000
Geri ödenmiş paylar		(3.364.272)	-
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	16	146.712.969	146.712.969
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		(119.842.284)	(119.842.284)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		245.365.479	245.365.479
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları		245.365.479	245.365.479
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışı	16	245.365.479	245.365.479
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		144.141.314	144.141.314
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları		144.141.314	144.141.314
- Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları		144.141.314	144.141.314
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		26.468.019	20.464.765
- Yasal yedekler		26.468.019	20.464.765
Geçmiş yıllar karları		1.250.208.880	971.231.294
Net dönem (zararı)/karı		(8.850.477)	392.262.485
Toplam kaynaklar		3.934.721.101	3.654.116.265

Ekteki dipnotlar, bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2019	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2018	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2019	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2018
Kar veya Zarar Kısım					
Hasılat	19	52.033.615	45.630.143	28.037.926	27.798.708
Satışların maliyeti	19	(6.152.327)	(11.761.620)	(4.028.880)	(8.234.152)
Brüt kar		45.881.288	33.868.523	24.009.046	19.564.556
Genel yönetim giderleri (-)	20	(8.775.018)	(4.479.617)	(5.144.727)	(2.412.210)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	20	(8.772.341)	(7.582.922)	(4.890.552)	(3.781.081)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	54.138.861	77.465.524	28.078.043	63.084.019
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(28.579.396)	(31.786.207)	(15.136.362)	(24.257.940)
Faaliyet karı		53.893.394	67.485.301	26.915.448	52.197.344
Finansal gelirler	22	11.272.202	11.897.901	4.967.010	10.419.044
Finansal giderler	22	(74.016.073)	(58.253.346)	(38.483.708)	(34.850.155)
Vergi öncesi kar		(8.850.477)	21.129.856	(6.601.250)	27.766.233
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)		-	-	-	-
- Dönem vergi gideri		-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri		-	-	-	-
Dönem karının dağılımı		(8.850.477)	21.129.856	(6.601.250)	27.766.233
- Ana ortaklık payları		(8.850.477)	21.129.856	(6.601.250)	27.766.233
Toplam kapsamlı gelir		(8.850.477)	21.129.856	(6.601.250)	27.766.233
Pay başına kazanç	18	(0,024)	0,085	(0,058)	0,111

Ekteki dipnotlar, bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Paylara ihraç primleri (iskontoları)	Ortak Kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Geri alınmış paylar	<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelir veya giderler</i> Maddi duran varlık yeniden değerleme artışları	<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak diğer kapsamlı gelir veya giderler</i> Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerleme kazançları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı / (zararı)	Toplam öz kaynaklar
1 Ocak 2018	250.000.000	146.712.969	(119.842.284)	-	245.365.479	144.141.314	16.570.842	617.342.750	357.782.467	1.658.073.537
Transferler	-	-	-	-	-	-	3.893.923	353.888.544	(357.782.467)	-
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	-	-	-	-	-	-	-	-	21.129.856	21.129.856
30 Haziran 2018	250.000.000	146.712.969	(119.842.284)	-	245.365.479	144.141.314	20.464.765	971.231.294	21.129.856	1.679.203.393
1 Ocak 2019	250.000.000	146.712.969	(119.842.284)	-	245.365.479	144.141.314	20.464.765	971.231.294	392.262.485	2.050.336.022
Transferler	114.000.000	-	-	(3.364.272)	-	-	6.003.254	275.623.503	(392.262.485)	-
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	-	-	-	-	-	-	-	-	(8.850.477)	(8.850.477)
Diğer	-	-	-	-	-	-	-	3.354.083	-	3.354.083
30 Haziran 2019	364.000.000	146.712.969	(119.842.284)	(3.364.272)	245.365.479	144.141.314	26.468.019	1.250.208.880	(8.850.477)	2.044.839.628

Ekteki dipnotlar, bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2019 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN
FİNANSAL NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

	Dipnot referansları	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları		128.937.628	1.450.661
Dönem (zararı) / karı		(8.850.477)	21.129.856
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		59.899.983	40.243.168
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		3.082.693	1.071.645
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		209.786	409.074
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	21	17.193.628	12.614.086
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		44.526.086	55.645.373
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler		570.293	75.213
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(5.682.503)	(8.872.223)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	11	-	(20.700.000)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		76.696.013	(60.798.393)
Stoklardaki artış / (azalışla) ilgili düzeltmeler		(109.667.136)	(97.865.295)
Ticari alacaklardaki artış / (azalışla) ilgili düzeltmeler		1.372.398	(1.660.441)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış / (azalışla) ilgili düzeltmeler		(68.995.323)	(16.806.894)
Ticari borçlardaki artış / (azalışla) ilgili düzeltmeler		94.323.043	8.831.372
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / (azalışla) ilgili düzeltmeler		119.127.699	(16.934.443)
Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış/(azalış)		40.535.332	63.637.308
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		127.745.519	574.631
Vergi iadeleri (ödemeleri)		1.192.109	876.030
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(73.623.151)	2.596.144
Alınan faiz		5.594.786	2.960.864
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları		(79.327.760)	(358.473)
İştirakler ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya sermaye artırımını sebebiyle oluşan nakit çıkışları		-	(6.247)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri		109.823	-
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(26.412.763)	44.992.925
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		411.435.890	212.604.990
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(421.203.353)	(152.037.115)
Ödenen faiz		(16.645.300)	(15.574.950)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET AZALIŞ / ARTIŞ (A+B+C)		28.901.714	49.039.730
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	576.148.020	160.861.434
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	3	605.049.734	209.901.164

Ekteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

SPK onayının ardından Şirket, birleşmenin tescili için Birleşme Sözleşmesi ve diğer eklerle birlikte İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'ne başvurmuştur. Birleşme işlemi 23 Mart 2015 tarihinde ticaret sicilinde tescil edilmiş olup, 27 Mart 2015 tarih ve 8788 no.lu T.T.S.G.'de yayınlanmıştır. Şirket ve Aktay Turizm 3 hafta süreyle 27 Mart 2015, 03 Nisan 2015 ve 10 Nisan 2015 tarihli T.T.S.G.'de yayınlanan ilanlar ile alacaklılara çağrı ilanında bulunmuş olup; çağrılar ayrıca www.ozakgyo.com ve www.aktay.com.tr adresli internet sitelerinde yayınlanmıştır.

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 43'tür (31 Aralık 2018: 36).

Şirket'in adresi ve başlıca faaliyet merkezi İkitelli OSB Mah. 10. Cad. 34 Portall Plaza No:7 D/18 34494 Başakşehir, İstanbul/Türkiye'dir. Şirket Türkiye'de faaliyet göstermektedir.

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Müşterek faaliyet:

Şirket'in müşterek faaliyetinin detayı aşağıda verilmektedir:

Müşterek faaliyet	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Şirket'in sermayedeki pay oranı (%)	
			30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	60	60

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

Özkaynağa dayalı finansal araçlara yapılan yatırımlar

Şirket, konsolide finansal tablolarda konsolidasyona tabi olan bağlı ortaklıklarını konsolide olmayan finansal tablolarında gerçeğe uygun değerleri ile finansal yatırımlar hesabında muhasebeleştirmektedir. Finansal yatırımlarda gerçekleşen değer artışları diğer kapsamlı gelir kalemi altında muhasebeleştirilmektedir.

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla finansal yatırımlarının gerçeğe uygun değeri. Şirket ile ilişkisi bulunmayan bir değerlendirme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir.

Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlemede Düzeltilmiş Özvarlık Değeri Metodu kullanılmıştır. Öz varlık Değeri, şirketlerin sahip olduğu tüm varlıkların kullanıcı açısından ifade ettiği piyasa değerinin hesaplanarak, bundan şirketin tüm borçlarının düşülmesi sonucunda kalan değerdir. Bu değer hesaplanmasının temel amacı, gelecekteki faaliyetlerden bağımsız olarak böyle bir şirkete sahip olmanın kaçınılmaz mal olacağını belirlemektir.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 8 Ağustos 2019 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

İlişikteki bireysel finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır olup Tebliğin 5. maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır.

Şirket, muhasebe kayıtlarını, Maliye Bakanlığı'na yayımlanmış Tek Düzen Hesap Planı çerçevesinde Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve Türk Vergi Mevzuatı'na göre yapmaktadır.

İlişikteki bireysel finansal tablolar SPK Tebliğ hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") 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.

Kullanılan Para Birimi

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

Şirket'in müşterek faaliyetinin 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Şirket, 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

a. 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TFRS 9, “Finansal araçlar’daki değişiklikler”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik iki konuya açıklık getirmiştir: bir finansal varlığın sadece anapara ve anaparaya ilişkin faizi temsil edip etmediği dikkate alınırken, erken ödenen bedelin hem negatif hem de pozitif nakit akışları olabileceği ve itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın TMS 39’dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.
- **TMS 28, “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar’daki değişiklikler”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştirileceklerini açıklığa kavuşturmuştur.
- **TFRS 16, “Kiralama işlemleri”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, ‘Müşteri sözleşmelerinden hasılat’ standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikle kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16’ya göre artık kiralayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK’nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkilenenlerdir. Bu durumda, yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralayanlar arasında birtakım değerlendirmelere neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16’ya göre bir sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

- **TFRS Yorum 23, “Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12’ye göre değil TMS 37 ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu. TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir. Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığının bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanununda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir.
- **2015-2017 yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2019 ve sonrası yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:
 - TFRS 3 ‘İşletme Birleşmeleri’, kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçer.
 - TFRS 11 ‘Müşterek Anlaşmalar’, müşterek kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçmez.
 - TMS 12 ‘Gelir Vergileri’, işletme, temettülerin gelir vergisi etkilerini aynı şekilde muhasebeleştirir.
 - TMS 23 ‘Borçlanma Maliyetleri, bir özellikli varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hale gelmesi için yapılan her borçlanmayı, genel borçlanmanın bir parçası olarak değerlendirir.
- **TMS 19 ‘Çalışanlara Sağlanan Faydalar’, planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme ile ilgili iyileştirmeler;** 1 Ocak 2019 ve sonrasında olan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri gerektirir:
 - Planda yapılan değişiklik, küçülme ve yerine getirme sonrası dönem için; cari hizmet maliyeti ve net faizi belirlemek için güncel varsayımların kullanılması;
 - Geçmiş dönem hizmet maliyetinin bir parçası olarak kar veya zararda muhasebeleştirme, ya da varlık tavanından kaynaklanan etkiyle daha önce finansal tablolara alınmamış olsa bile, fazla değerdeki herhangi bir azalmanın, yerine getirmedeki bir kazanç ya da zararın finansal tablolara alınması.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

- **TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 “Finansal Tabloların Sunuluşu” ve TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar” daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS’lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:
 - i) TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı
 - ii) önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi ve
 - iii) önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1 ‘deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi
- b. **30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler**
 - **TFRS 3’teki değişiklikler - işletme tanımı;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır.
 - **TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”;** 1 Ocak 2021 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.

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

2.4 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Borçlanma maliyetleri

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Dava karşılıkları

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

Satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değer tespitleri

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla satılmaya hazır finansal varlıklarının gerçeğe uygun değeri Özvarlık Değeri Metodu değeri ve indirgenmiş nakit akımları yöntemleriyle belirlenmektedir. Bu hesaplamalarda çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, piyasa emsal değerleri. vb.) kullanılmakta olup bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Şirket'in finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Binaların gerçeğe uygun değer tespitleri

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

2.6 İşletmenin sürekliliği

İlişikte sunulan finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre düzenlenmiştir. Şirket'in 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarından 112.797.301 TL fazla olup devam eden projeler ve mevcut proje stoklarından gerçekleşecek satışlar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kira sözleşmeleri uyarınca elde edilen nakit akışları ile gerektiğinde yeni finansal borçlanmalar vasıtasıyla nakit akış yönetimi sağlanmaktadır.

2.7 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Bulunmamaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Kasa	16.237	11.338
Bankadaki nakit	605.008.297	576.136.682
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	599.816.843	569.404.034
- Vadesiz mevduatlar	5.191.454	6.732.648
Diğer hazır değerler	25.200	-
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	605.049.734	576.148.020
Bloke mevduat	-	-
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	605.049.734	576.148.020

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla vadeli mevduat detayı aşağıdaki gibidir;

Para birimi	Faiz oranı (%)	30 Haziran 2019
ABD Doları	3,10-3,75	52.432.488
Avro	1,00-2,10	547.384.355
Türk Lirası	23-23,25	-
		599.816.843

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2018
Avro	2,00-5,00	522.918.932
ABD Doları	0,00-4,00	42.470.518
Türk Lirası	0,00-22,00	4.014.584
		569.404.034

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların faiz oranları sabittir ve vade süreleri 2 ile 27 gün arasındadır (31 Aralık 2018: 2-26 gün).

5. FİNANSAL BORÇLAR

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli borçlanmalar	119.985.150	-
Uzun vadeli borçlanmaların		
kısa vadeli kısımları	509.520.473	604.235.007
Uzun vadeli borçlanmalar	225.638.386	213.361.328
	855.144.009	817.596.335

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla finansal borçların detayı aşağıda verilmiştir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Banka kredileri	850.052.489	812.838.993
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	5.091.520	4.757.342
	855.144.009	817.596.335

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
1 yıl içerisinde ödenecek	641.140.606	582.375.604
1-2 yıl içerisinde ödenecek	115.186.276	125.657.781
2-5 yıl içerisinde ödenecek	61.506.666	104.805.608
+5 yıl içerisinde ödenecek	32.218.941	-
	850.052.489	812.838.993

Banka kredilerinin döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	Faiz oranı (%)	30 Haziran 2019	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	11-27	201.034.554	80.085.557
Avro	0,65-5,60	440.106.052	128.826.326
		641.140.606	208.911.883

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2018	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	10,55-14,50	77.577.417	68.358.312
Avro	0,65-5,40	504.798.187	162.105.077
		582.375.604	230.463.389

30 Haziran 2019 tarihi itibarı ile kullanılan krediler karşılığında Şirket'in vermiş olduğu herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Yoktur).

Özak GYO'nun grup imkânları vasıtasıyla kullanmış olduğu köprü kredi tutarı, kısa vadeli banka kredileri içerisinde 339.237,127 TRY, Uzun vadeli banka kredileri içerisinde ise 130.816.045 TRY olmak üzere toplam 470.053.172 TRY'dir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Ticari alacaklar	13.293.214	16.268.275
Alacak senetleri	1.845.253	1.588.019
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(3.711.232)	(3.140.939)
	11.427.235	14.715.355

Şirket'in ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 22 gündür (31 Aralık 2018: 22 gün). Şirket'in diğer ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 18 gündür (31 Aralık 2018: 18 gün).

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

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri		
Açılış bakiyesi	(3.140.939)	(3.027.530)
Konusu kalmayan karşılık	(570.293)	(113.409)
Kapanış bakiyesi	(3.711.232)	(3.140.939)

b) İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar

Kısa vadeli borçlar

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Ticari borçlar (*)	62.197.975	32.950.544
Borç senetleri	7.170.122	11.180.920
Ticari borç reeskontu (-)	(4.826)	(34.862)
	69.363.271	44.096.602

(*) Şirket'in Büyükyalı Projesi'ndeki taşınmazın alımı ile alakalı ve diğer borçlarından oluşmaktadır.

Şirket'in ticari borçlarına ilişkin ortalama vade süreleri 30-45 gün aralığındadır (31 Aralık 2018: 30-45 gün).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Uzun vadeli borçlar

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Ticari borçlar (*)	94.067.065	39.987.588
Ticari borç reeskontu (-)	(12.802.650)	(12.291.006)
	81.264.415	27.696.582

(*) Şirket'in Büyükyalı Projesi'ndeki taşınmazın alımı ile alakalı borçlarından ve Eyüp İlçesi Göktürk Mahallesindeki taşınmazın alımı ile alakalı borcundan oluşmaktadır.

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Verilen depozito ve teminatlar	277.516	753.465
Diğer çeşitli alacaklar (*)	2.117.553	420.057
	2.395.069	1.173.522

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

b) İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Alınan depozito ve teminatlar (***)	23.155.200	18.289.451
Ödenecek vergiler (**)	2.526.412	2.427.300
Diğer	56.881	83.211
	25.738.493	20.799.962

(**) Ödenecek vergiler çoğunlukla Sosyal Sigortalar Kurumu'na olan personelin gelir vergisi borç tahakkuklarından oluşmaktadır.

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Uzun vadeli diğer borçlar

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Alınan depozito ve teminatlar	277.928	371.262
	277.928	371.262

8. STOKLAR

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Tamamlanan proje stokları (*)	13.905.086	13.905.086
Kısa vadeli stoklar	13.905.086	13.905.086
Devam eden proje stokları (**)	682.408.439	562.615.266
Uzun vadeli stoklar	682.408.439	562.615.266

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

(**) Şirket'in portföyünde bulunan Büyükyalı Projesi'ne ait devam eden proje maliyetleridir.

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		
Taahhütlere verilen avanslar	61.507.410	43.511.760
Verilen sipariş avansları (***)	53.405.514	26.328.447
Gelecek aylara ait giderler	1.668.460	1.458.551
	116.581.384	71.298.758

(***) 30 Haziran 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla verilen sipariş avansları, Şirket'in devam etmekte olan Büyükyalı Projesi'ne ilişkin tedarikçilere verdiği sipariş avanslarından oluşmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER (Devamı)

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
Proje avansları	42.154	99.193
Gelecek yıllara ait giderler	1.048	493.710
Verilen avanslar	99.193	36.912
	142.395	629.815

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri		
Alınan sipariş avansları (*)	16.424.285	36.623.356
Gelecek aylara ait gelirler (**)	1.067.624	1.160.478
	17.491.909	37.783.834

(*) 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla alınan sipariş avansları, peşin olarak tahsil edilen kira avanslarından oluşmaktadır.

(**) Şirket'in portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin peşin kesilen kira fatura bedellerinden oluşmaktadır.

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Uzun vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri		
Alınan sipariş avansları (****)	541.435.488	468.738.586
Gelecek aylara ait gelirler	6.812	-
	541.442.300	468.738.586

(****) Uzun vadeli alınan sipariş avanslarının büyük kısmı ön satışları başlamış olan Büyükyalı Projesi için Emlak Konut GYO'dan alınan hakediş avans tutarından oluşmaktadır.

10. DİĞER VARLIKLAR

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Diğer dönen varlıklar		
Diğer	3.802	1.803
	3.802	1.803

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. DİĞER VARLIKLAR (Devamı)

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Diğer duran varlıklar		
Devreden KDV	82.144.688	69.294.135
	82.144.688	69.294.135

11. FİNANSAL YATIRIMLAR

Bağlı ortaklıklar	Hisse Oranı (%)	31 Mart 2019	Hisse Oranı (%)	31 Aralık 2018
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	95	152.691.314	95	152.691.314
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	60	30.000	60	30.000
Detuyap A.Ş.	22,22	12.497	22,22	12.497
Betuyab A.Ş.	2,04	408.238	2,04	408.238
		153.142.049		153.142.049

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

	Kullanılan yöntem	Seviye	30 Haziran 2019
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	Gelir İndirgeme	3	152.691.314
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	Maliyet	-	30.000
Detuyap A.Ş.	Maliyet	-	12.497
Betuyab A.Ş.	Maliyet	-	408.238
			153.142.049

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla ise gerçeğe uygun değerleri ile taşıdığı finansal yatırımlarını, Şirket ile ilişkisi bulunmayan Yeditepe Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından gerçekleştirilen değerleme çalışmaları neticesinde elde edilmiştir.

Aktay Otel İşletmeleri A.Ş., turistik oteller, moteller, tatil köyleri gibi her türlü turistik tesisleri kiralamak, yapmak, satın almak, onarmak, işletmek veya işletmek amacıyla kurulmuş olup. Şirket'in Antalya/Türkiye'deki oteli "Ela Quality Resort Otel"ini Özak GYO'dan kiralarak işletmektedir. Aktay Otel'in gerçeğe uygun değeri indirgenmiş nakit akım yöntemiyle belirlenmektedir. İndirgenmiş nakit akımları yönteminde kullanılan iskonto oranı ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti esas alınarak hesaplanmaktadır. Ortalama sermaye maliyeti hesaplanırken kullanılan %2.76 risksiz faiz oranı. 30 yıllık dolar cinsinden ABD devlet tahvili faizidir. Özsermaye piyasa risk primi %7.5 olarak kullanılmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2019	482.545.000	1.659.583.000	2.142.128.000

Makul değer artışından kaynaklanan kazanç	-	-	-
---	---	---	---

30 Haziran 2019	482.545.000	1.659.583.000	2.142.128.000
-----------------	-------------	---------------	---------------

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2018	443.700.000	1.290.325.000	1.734.025.000

Makul değer artışından kaynaklanan kazanç	38.845.000	369.258.000	408.103.000
---	------------	-------------	-------------

31 Aralık 2018	482.545.000	1.659.583.000	2.142.128.000
----------------	-------------	---------------	---------------

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

	Kullanılan yöntem	Seviye	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Ela Resort Quality Otel	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	2	579.850.000	579.850.000
İkitelli Bina (34 Portall Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	417.547.000	417.547.000
Ataşehir Bina	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	3	313.620.000	313.620.000
Göktürk Arsa (201 No'lu Ada)	Pazar Yaklaşımı	2	185.590.000	185.590.000
Balmumcu Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	155.085.000	155.085.000
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	205.311.000	205.311.000
Bayrampaşa Bina	Pazar Yaklaşımı	3	143.255.000	143.255.000
Göktürk Arsa (203 No'lu Ada)	Pazar Yaklaşımı	2	84.610.000	84.610.000
Bağcılar Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	48.565.000	48.565.000
Göktürk Arsa (198 No'lu Ada)	Pazar Yaklaşımı	2	8.695.000	8.695.000
			2.142.128.000	2.142.128.000

Şirket'in 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, 20-31 Aralık 2018 tarihli ekspertiz rapor değerlerini ve bu tarihten itibaren 30 Haziran 2019 tarihine kadar yatırım amaçlı gayrimenkuller için yapılmış harcamaları içermektedir. Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerleme şirkettir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlemede, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri dikkate alınmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerleme raporlarında seviye değişikliği bulunmamaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Şirket, 53.484.446 TL tutarındaki kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir (30 Haziran 2018: 38.389.335 TL). Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 14.927.345 TL'dir (30 Haziran 2018: 15.083.564 TL).

30 Haziran 2019 tarihi itibarı ile Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır).

Değerleme raporuyla ilgili detaylar aşağıdaki gibidir;

İkitelli Bina (34 Portall Plaza)

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

31 Aralık 2018 tarihli değerleme raporuna göre, emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazların değeri belirlenirken satılık atölye ve kiralık atölye/depo emsalleri araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan söz konusu taşınmazlara benzer nitelikte ve büyüklükte atölye emsallerinin birim satış fiyatlarının 4.460-4.880 TL aralığındadır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, binanın birim satış değeri 4.730 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri yaklaşık 417.547.000 TL olarak hesaplanmıştır.

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

Bayrampaşa Bina

Taşınmazlar İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Esenler Mahallesinde yer alan Metro Gross Market'tir. Bölümler için Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 25 Aralık 2018 tarihinde değerleme raporu düzenlenmiştir. Raporda pazar yaklaşımı kullanılmış olup, söz konusu taşınmazın değeri 143.255.000 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 5.100-5.510 TL/m², dükkanların ise 7.890-7.910 TL/m² birim satış değeri ile satışlarının gerçekleşebileceği tespit edilmiştir.

Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)

Taşınmaz, İstanbul Bağcılar'da konumlu İş İstanbul 34 Projesi'nde yer alan 26 adet bağımsız bölümdür. Bölümler için Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 31 Aralık 2018 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Değerleme raporu kapsamındaki emsal araştırmasına göre; bölgede ofislerin 7.000-7.630 TL/m² aralığında; dükkanların ise 14.290-17.110 TL/m² birim satış bedellerine sahip olduğu belirtilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza) (Devamı)

Binanın nihai değeri hesaplanırken, emsal karşılaştırma yöntemine göre birim satış değeri (TL/m²) dükkanlar için 13.910 TL, ofisler için 11.250 TL olarak alınmış kabul edilmiştir, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri 205.311.000 TL olarak belirlenmiştir.

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

Balmumcu Arsa

Taşınmazın, İstanbul Beşiktaş'ta yer alan 5 adet arsa vasıflı gayrimenkuldür. Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 20 Aralık 2018 tarihli değerleme raporuna göre, Gayrimenkulün değeri belirlenirken, emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır.

Söz konusu taşınmazların lokasyon açısından oldukça iyi konumda olması, nitelikli proje yapılabilirliği açısından yüz ölçümü ve yapılaşma hakları göz önüne alındığında birim satış değeri 18.575 TL olarak belirlenmiş, bu yöntemle arsanın bütün olarak değeri 155.085.000 TL olarak belirlenmiştir. Taşınmazların konumlandığı bölgede taşınmazlarla benzer lejanda sahip satılık arsa emsali bulunmamaktadır. Bölgede satışa sunulan emsaller; değerlemeye konu taşınmazlar için, konum, imar durumu, fiziksel özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bir bütün halindeki ortalama m² birim pazar değerlerinin 18.085-19.055 TL/m² aralıklarında olduğu saptanmıştır.

Bağcılar Arsa

Taşınmazlar, İstanbul Bağcılar'da konumlu 4 adet arsadır. Bölümler için Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 20 Aralık 2018 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır.

Gayrimenkulün nihai değerinin bulunmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 7.745 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 48.565.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekairelerdeki emsallerin m² fiyatları 7.420-8.350 TL aralığındadır.

Göktürk Arsa (203 No'lu Ada)

Taşınmaz; İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, Köprübaşı Sokak üzerinde konumlu 203 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 22.455,15 m²'dir. Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 8.265 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 185.590.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekairelerdeki emsallerin m² fiyatları 8.000-8.000 TL aralığındadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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 7.115 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 84.610.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m² fiyatları 6.750-7.500 TL aralığındadır.

Göktürk Arsa (198 No'lu Ada)

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'dir. Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 3.220 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 8.695.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m² fiyatları 3.000-3.500 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 Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 25 Aralık 2018 tarihinde yapılan değerleme raporunda gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yöntemle göre söz konusu taşınmazın değeri gelir indirgeme yöntemine göre 313.620.000 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 %10 oranında artacağı öngörülerek 10 senelik periyotta elde edilecek nakit akışları hesaplanmış ve hesaplanan tutar vergi öncesi %13,50 indirgeme oranı ile iskonto edilmiştir. Mevcut durumda saha ziyareti tespitleri ve piyasa araştırmaları doğrultusunda alışveriş merkezinin doluluk oranının, 2019 yılı için %81 ve 2020 yılı itibarı ile %85 olacağı ve bu seviyede sabit kalacağı düşünülmüştür. Oluşması beklenen yönetim ve işletme giderinin, benzer örneklerde bir AVM'de ortalama oran olan %2 olacağı varsayılmaktadır.

Serik Ela Otel

Değerleme konusu taşınmaz 5 yıldızlı turistik tesis olarak kullanılmaktadır. Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 30 Ocak 2019 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu değerleme çalışmasında gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan nakit akımları yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır. Rapor sonuç değeri olarak; taşınmazın gelir getiren bir gayrimenkul olmasından dolayı, taşınmaza nakit akımları yöntemi ile hesaplanan değer olan 579.850.000 TL nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Konu taşınmazın 2019 itibarıyla kira bedeli yıllık 7.500.000 USD+KDV olarak belirlenmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	30 Haziran 2019	30.Haziran 2018
1 Ocak		
Maliyet	42.972.756	34.018.578
Birikmiş amortisman	(24.989.426)	(22.583.301)
Net kayıtlı değer	17.983.330	11.435.277
Girişler (*)	79.327.760	358.473
Çıkışlar	(109.823)	-
Transferler	-	-
Cari dönem amortismanı	(3.140.576)	(1.010.413)
Dönem sonu net kayıtlı değer	94.060.691	10.783.337
30 Haziran		
Maliyet	122.190.693	34.377.051
Birikmiş amortisman	(28.130.002)	(23.593.714)
Net kayıtlı değer	94.060.691	10.783.337

(*) Şirket'in bağlı ortaklığı olan ÖYZ Adi Ortaklığı'ndan satın almış olduğu 74.074.074 TL değerindeki bağımsız bölümlerin, ileride Şirket'in genel merkezi olarak kullanılmasına karar verildiğinden dolayı sabit kıymet altında sınıflandırılmıştır. Proje henüz bitmediğinden amortisman hesaplamasına başlanmamıştır.

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in maddi duran varlıkları üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

14. ŞEREFİYE

Grup'un sahip olduğu projelerinden Büyükyalı İstanbul (Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi) kapsamında kurulan ve Özak GYO'nun %55 paya sahip olduğu Özak-Yeniğün-Ziylan Adi Ortaklığı'na ilişkin olarak; Yeniğün 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 alınmıştır.

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

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
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

(*) İşletme birleşmesi sonucunda oluşan şerefiye tutarı, proje tamamlandığında teslim edilen konut ve ofislerin maliyetlerine eklenecektir ve projenin tüm konut ve ofisleri satılıp teslim olduğunda finansal tablolarda şerefiye rakamı kalmayacaktır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat/ipotek/rehin (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	107.979.638	122.403.834
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3.Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak rehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3.Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	107.979.638	122.403.834

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

30 Haziran 2019	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL
Teminat mektubu	-	-	107.979.638
	-	-	107.979.638

31 Aralık 2018	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL
Teminat mektubu	-	-	122.403.834
	-	-	122.403.834

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 20. maddesi kapsamında gerçekleştirilen, kısmi bölünme işlemlerine istinaden; bölünen kurum olan Özak Tekstil Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin bölünme tarihine kadar tahakkuk etmiş ve edecek vergi borçlarından devraldığı varlıkların gerçeğe uygun değerleri ile sınırlı olarak müteselsilen sorumludur. Ayrıca, Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanun'un 36. maddesi uyarınca bu kanunun tatbiki bakımından; bölünme halinde bölünen hükmi şahsın varlıklarını devralan hükmi şahıslar, bölünen hükmi şahıs ve şahısların yerine geçeceğinden, Şirket'in Özak Tekstil Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin amme borçlarından da sorumlu tutulması söz konusudur.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Şirket'in lehine ve aleyhine açılmış ve hali hazırda devam eden 105 adet davası bulunmaktadır. Bu davalar işe iade, taşeronlar ve kiracılar ile olan anlaşmazlıklardan kaynaklı davalardan oluşmaktadır. Şirket aleyhine açılmış ve devam etmekte olan dava tutarları 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla 3.199.341 TL'dir ve 2.218.990 TL karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 3.016.678 TL'dir ve 2.218.990 TL karşılık ayrılmıştır). Şirket yönetimi, karşılık ayrılanlar dışındaki davaların lehte sonuçlanacağını tahmin etmektedir. Karşılık ayrılan davaların büyük kısmını tek bir dava oluşturmaktadır. Bu dava ilk derece mahkemesinde grubun aleyhine sonuçlanmış olup, grup yönetimi bu kararla ilgili bir üst mahkemede temyize gitmiştir.

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Açılış bakiyesi	2.218.990	1.997.193
Dönem gideri, net	-	221.797
Kapanış bakiyesi	2.218.990	2.218.990

16. ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	(%)	30 Haziran 2019	(%)	31 Aralık 2018
Ahmet Akbalık	47,22	171.876.078	47,22	118.046.757
Ürfi Akbalık	25,97	94.527.039	25,97	64.922.417
BİST'de işlem gören kısım	25	91.000.000	25	62.500.000
Diğer	1,81	6.596.883	1,81	4.530.826
Nominal sermaye	100	364.000.000	100	250.000.000

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Şirket'in 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla BİST'te işlem gören hisselerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	(%)	30 Haziran 2019	(%)	31 Aralık 2018
Kairos Pegasus Fund S.A.	9,2	33.493.912	9,2	23.004.061
Özak Tekstil (*)	1,03	3.734.767	1,03	2.565.087
Özak GYO- Geri Alınan Paylar	0,6	2.185.057	-	-
Diğer	14,17	51.586.264	14,77	36.930.852
BİST'te işlem gören hisse	25	91.000.000	25	62.500.000

(*) Ana ortaklar tarafından kontrol edilen şirket.

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

Ödenmiş Sermaye

Şirket'in 30 Haziran 2019 yılındaki sermayesi 364 milyon adet hisseden oluşmaktadır (2018: 250 milyon adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir.

Şirket, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahiptir. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay gruplarından A grubu nama yazılı paylar (2.318.471,34 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 361.681.528,66 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.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN 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 ayni sermaye olarak koymuştur. Söz konusu binalar, Şirket ortaklarından Ahmet Akbalık'a borçlanılarak yapıldığı için, ortaklara borçlar tutarı düşüldükten sonra kalan sırası ile 12.428.417 TL ve 8.356.350 TL tutarları ayni sermaye olarak konulmuştur. Bu binaların maliyet değerleri ile gerçeğe uygun değerleri arasındaki fark olan 124.390.608 TL Paylara İlişkin Primler hesabında muhasebeleştirilmiştir. Ayrıca Paylara İlişkin Primler hesabında 22.322.361 TL tutarında hisse senedi ihraç primi bulunmaktadır.

Geri alınmış paylar

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

Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri

Ortak kontrole tabi işlemleri içeren birleşmelerin etkisi Aktay Turizm ve Özak GYO'nun 2015 senesi içerisinde birleşmesi KKG'nın 2013-2 sayılı ilke kararı uyarınca muhasebeleştirilmiş ve birleşme sırasında oluşan iştirak sermaye farkı özkaynaklar altında bu fonda muhasebeleştirilmiştir. 2016 yılında Arstate Özak GYO birleşmesi yasal bir birleşme olup, sunulan bütün dönemler içerisinde herhangi bir hisse alımı veya artırımı olmamış olup, birleşme sebebiyle herhangi bir aktif-pasif uyumsuzluğu doğmamıştır.

Kar dağıtımı

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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.

Birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla birikmiş diğer kapsamlı gelir veya gider detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Finansal varlık değer artış fonu (*)	144.141.314	144.141.314
- Vergi etkisi	-	-
Maddi duran varlık değer artış fonu (**)	245.365.479	245.365.479
- Vergi etkisi	-	-
	389.506.793	389.506.793

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

(**) Aktay Turizm'in mülkiyetindeki Ela Resort Otel'in gerçeğe uygun değerle ilk muhasebeleştirilmesi sırasında doğan değer artışı TMS 40 uyarınca özkaynaklar altında muhasebeleştirilmiştir.

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Personele ödenecek ücretler	891.401	872.708
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	346.915	341.220
	1.238.316	1.213.928

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Kullanılmayan izin karşılığı	412.847	272.812
	412.847	272.812

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Kıdem tazminatı karşılığı	505.800	436.049
	505.800	436.049

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

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 6.379,86 TL (2018: 5.434,42 TL) tavanına tabidir.

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %10 enflasyon ve %10,50 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık % 4,23 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2018: % 4,23). Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan 6.017,60 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

18. PAY BAŞINA KAZANÇ

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

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2018
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı	364.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem (zararı)/karı	(8.850.477)	21.129.856	(6.601.250)	27.766.233
Pay başına kazanç	(0,024)	0,085	(0,058)	0,111

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. HASILAT

Satışlar

	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2018
Kira geliri	53.484.446	38.264.367	29.174.372	20.820.675
Konut satışları	-	6.467.015	-	6.467.015
Diğer gelirler	-	1.829.552	-	998.235
Satış iskontoları (-)	(1.450.831)	(930.791)	(1.136.446)	(487.217)
	52.033.615	45.630.143	28.037.926	27.798.708

Satışların maliyeti

	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2018
Amortisman ve itfa payları giderleri	2.875.017	991.294	1.908.809	611.976
Danışmanlık giderleri	1.111.686	5.320.047	368.836	3.102.869
Vergi ve harç giderleri	799.189	714.712	771.701	696.310
Bakım onarım giderleri	597.922	722.738	454.019	76.566
Aidat giderleri	389.882	-	336.640	-
Sigorta giderleri	252.435	370.437	71.242	188.010
Satılan stok maliyeti	-	3.252.534	-	3.252.534
Diğer	126.196	389.858	117.633	305.887
	6.152.327	11.761.620	4.028.880	8.234.152

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2018
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	(8.772.341)	(7.582.922)	(4.991.260)	(3.781.081)
Genel yönetim giderleri	(8.775.018)	(4.479.617)	(5.346.528)	(2.412.210)
	(17.547.359)	(12.062.539)	(10.337.788)	(6.193.291)

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri

	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2018
Reklam giderleri	5.959.646	3.778.296	3.351.957	1.881.202
Danışmanlık giderleri	1.106.699	1.759.158	727.260	728.175
Personel giderleri	1.026.301	749.969	577.599	384.969
Amortisman giderleri	273.032	74.098	133.062	38.813
Dışardan sağlanan faydalar	-	247.378	-	61.366
Diğer	406.663	974.023	100.685	686.556
	8.772.341	7.582.922	4.890.562	3.781.081

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Genel yönetim giderleri

	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2018
Vergi ve harçlar	3.185.288	586.957	2.725.524	244.907
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	2.037.460	1.844.074	616.048	1.029.615
Personel giderleri	2.192.925	1.313.231	958.003	722.432
Ofis giderleri	653.133	114.667	649.498	41.718
Amortisman giderleri	235.291	6.253	52.143	3.003
Ulaşım giderleri	181.232	325.387	143.511	149.762
Diğer	289.690	289.048	-	220.773
	8.775.018	4.479.617	5.144.727	2.412.210

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler

	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2018
Kambiyo karları	50.650.806	55.600.813	26.704.992	41.841.016
Reeskont gelirleri	1.360.247	153.340	-	52.232
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artışları (Not 12)	-	20.700.000	-	20.700.000
Konusu kalmayan karşılıklar	3.183	328.890	963	54.277
Diğer	2.124.625	682.481	1.372.088	436.494
	54.138.861	77.465.524	28.078.043	63.084.019

Esas faaliyetlerden diğer giderler

	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2018
Kambiyo zararları	26.640.011	30.743.964	14.015.675	25.098.445
Karşılık giderleri	354.828	479.827	-	51.970
Reeskont faiz giderleri	-	307.898	-	(1.135.303)
Diğer	1.584.557	254.518	1.120.687	242.828
	28.579.396	31.786.207	15.136.362	24.257.940

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

22. FİNANSMAN GELİRLERİ, GİDERLERİ

Finansman gelirleri

	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2018
Faiz gelirleri	5.594.786	2.960.864	3.029.350	1.501.582
Kur farkı gelirleri	-	8.937.037		8.917.462
Türev araç değerlendirme geliri	5.677.416		1.937.660	-
Eksik: stokların maliyetine dahil edilen faiz gideri	-	-	-	-
	11.272.202	11.897.901	4.967.010	10.419.044

Finansman giderleri

	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2018
Kur farkı giderleri	50.693.963	48.708.205	23.465.390	29.050.548
Faiz giderleri	22.788.414	9.545.141	14.487.313	5.799.607
Türev araç değerlendirme giderleri	-	-	-	-
Komisyon giderleri	531.005	-	531.005	-
Diğer	2.691	-	-	-
	74.016.073	58.253.346	38.483.708	34.850.155

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Bulunmamaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	30 Haziran 2019				
	Alacaklar	Borçlar			
	Kısa vadeli	Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari	Ticari	Ticari olmayan (**)	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklara Borçlar (*)	-	-	291.124.951	-	-
Diğer ilişkili şirketler					
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	2.377.814	-	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	74.567	-	-	-	-
Aktur Gayrimrenkul Hizmetleri A.Ş.	13.806	-	-	-	-
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	8.489	-	-	-	-
Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.	8.319	-	-	-	-
Yeditepe Emlak Yatırımları San. Ve Tic. A.Ş.	8.319	-	-	-	-
Ziylan Gayrimenkul Yatırım ve Yönetim A.Ş.	7.540	-	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. A.Ş.	7.434	-	-	-	-
Özak Enerji San. ve Tic. A.Ş.	6.939	-	-	-	-
Elif Emlak Yatırımları San. ve Tic. A.Ş.	5.791	-	-	-	-
Kübrateks Tekstil San. Ve Dış Tic. A.Ş.	5.204	-	-	-	-
	2.524.222	-	291.124.951	-	-

(*) Grubun gayrimenkul yatırımlarında kullanmak üzere edindiği borçtan oluşmaktadır.

(**) 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.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

vadedeli	31 Aralık 2018				
	Alacaklar	Borçlar			
	Kısa vadeli	Kısa vadeli		Uzun	
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari	Ticari olmayan (**)	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklara Borçlar (*)	-	-	176.912.998	-	-
Diğer ilişkili şirketler					
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	113.067	-	-	-	-
Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.	111.126	-	-	-	-
	224.193	-	176.912.998	-	-

(*) Şirket'in gerçekleştirdiği yatırım amaçlı gayrimenkul alımında kullandığı borçtan kaynaklanmaktadır.

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Ocak - 30 Haziran 2019						
	Hizmet alımları	Hizmet Satışları	Faiz giderleri	Sabit kıymet Alımı	Sabit kıymet Satımı	Kira geliri	Diğer alım
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler							
Özak Global Holding A.Ş.	1.758.927	-	-	-	-	490.080	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	1.595.148	-	-	-	-	942.922	-
Özak Teks. Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	10.557	-	-	-	-	2.776.980	-
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	-	2.452.760	537.796	-	-	26.757.112	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	-	9.838	-	-	-	178.440	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. A.Ş.	-	-	-	-	-	6.300	-
Aktur Gayrimenkul Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	-	-	11.700	-
Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.	-	-	-	-	-	7.050	-
Diğer	-	-	-	-	-	33.228	-
	3.364.632	2.462.598	537.796	-	-	31.203.812	-
	1 Nisan - 30 Haziran 2019						
	Hizmet alımları	Hizmet Satışları	Faiz giderleri	Sabit kıymet Alımı	Sabit kıymet Satımı	Kira geliri	Diğer alım
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler							
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	240.877	-	-	-	-	471.596	-
Özak Global Holding A.Ş.	324.541	-	-	-	-	245.040	-
Özak Teks. Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	7.292	-	-	-	-	1.388.490	-
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	-	2.452.760	527.644	-	-	16.018.318	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	89.220	-
Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.	-	-	-	-	-	3.525	-
Diğer	-	-	-	-	-	7.569	-
	572.710	2.452.760	527.644	-	-	18.223.758	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Ocak - 30 Haziran 2018						
	Hizmet alımları	Hizmet Satışları	Faiz giderleri	Sabit kıymet Alımı	Sabit kıymet Satımı	Kira geliri	Diğer alım
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler	-	-	-	-	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	5.118.851	-	-	-	-	757.576	-
Özak Global Holding A.Ş.	1.465.418	-	-	-	-	399.035	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	47.229	8.273	-	-	-	145.287	-
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	-	-	-	-	-	13.546.976	-
Özak Teks. Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	8.788	-	-	-	-	2.261.161	-
Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.	-	-	-	-	-	5.722	-
Diğer	-	-	-	-	-	37.895	-
	6.640.286	8.273	-	-	-	17.153.652	-
	1 Nisan - 30 Haziran 2018						
	Hizmet alımları	Hizmet Satışları	Faiz giderleri	Sabit kıymet Alımı	Sabit kıymet Satımı	Kira geliri	Diğer alım
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler	-	-	-	-	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	2.874.224	-	-	-	-	388.767	-
Özak Global Holding A.Ş.	822.413	-	-	-	-	209.110	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	37.882	2.817	-	-	-	76.136	-
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	-	-	-	-	-	8.031.450	-
Özak Teks. Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	4.960	-	-	-	-	1.184.937	-
Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.	-	-	-	-	-	2.999	-
Diğer	-	-	-	-	-	19.859	-
	3.739.479	2.817	-	-	-	9.913.258	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönemler içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	365.566	216.690
	365.566	216.690

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye Risk Yönetimi

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

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

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

b) Finansal Risk Faktörleri

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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.

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

	30 Haziran 2019		
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
Parasal finansal varlıklar	604.054.802	9.383.042	83.968.806
Toplam varlıklar	604.054.802	9.383.042	83.968.806
Finansal yükümlülükler	(440.106.054)	-	(67.184.584)
Kısa vadeli yükümlülükler	(440.106.054)	-	(67.184.584)
Finansal yükümlülükler	(128.826.328)	-	(19.666.040)
Uzun vadeli yükümlülükler	(128.826.328)	-	(19.666.040)
Toplam yükümlülükler	(568.932.382)	-	(86.850.624)
Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	35.122.420	9.383.042	(2.881.817)

	31 Aralık 2018		
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
Parasal finansal varlıklar	565.389.453	8.072.862	86.748.330
Toplam varlıklar	565.389.453	8.072.862	86.748.330
Finansal yükümlülükler	(504.798.187)	-	(83.742.234)
Kısa vadeli yükümlülükler	(504.798.187)	-	(83.742.234)
Finansal yükümlülükler	(162.105.078)	-	(26.892.017)
Uzun vadeli yükümlülükler	(162.105.078)	-	(26.892.017)
Toplam yükümlülükler	(666.903.265)	-	(110.634.251)
Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	(101.513.812)	8.072.862	(23.885.921)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Kur riskine duyarlılık

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

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yıl sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yıl sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir.

30 Haziran 2019		
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	5.400.035	(5.400.035)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	5.400.035	(5.400.035)
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	(1.887.792)	1.887.792
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	1.887.792	1.887.792
Diğer döviz kurlarının TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	-	-
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	-	-
Toplam (3+6+9)	3.512.243	(3.512.243)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

	31 Aralık 2018	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	4.247.052	(4.247.052)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	4.247.052	(4.247.052)
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	(14.398.433)	14.398.433
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(14.398.433)	14.398.433
Diğer döviz kurlarının TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	-	-
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	-	-
Toplam (3+6+9)	(10.151.381)	10.151.381

26. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide olmayan / Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	605.049.734	576.148.020
Gayrimenkuller. Gayrimenkule			
Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	2.912.515.599	2.718.648.352
İştirakler	Md. 24 / (b)	153.142.049	153.142.049
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		264.013.719	228.523.396
Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3 / (p)	3.934.721.102	3.676.461.817
Finansal borçlar	Md. 31	850.052.489	812.838.993
Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-
Finansal kiralama borçları	Md. 31	5.091.520	4.757.342
İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	291.124.951	176.912.998
Özkaynaklar	Md. 31	2.044.839.628	2.050.336.022
Diğer kaynaklar		743.612.514	609.270.910
Toplam kaynaklar	Md. 3 / (p)	3.934.721.102	3.654.116.265

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24 / (b)	-	-
A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Vari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md. 24 / (b)	605.049.734	576.148.020
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24 / (d)	-	-
B1. Yabancı gayrimenkuller. gayrimenkule dayalı projeler. gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24 / (d)	-	-
B2. Atıl tutulan arsa / araziler	Md. 24 / (c)	48.565.000	48.565.000
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24 / (d)	-	-
C2. İşletmecisi şirkete iştirak	Md. 28 / 1(a)	153.142.049	152.733.811
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	107.979.638	122.403.834
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)	-	-

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili düzenleme	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018	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)	%74	%74	%51 en az
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24 / (b)	%19	%20	%49 en fazla
4. Yabancı Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar. İştirakler. Sermaye Piyasası	Md. 24 / (d)	%0	%0	%49 en fazla
5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24 / (c)	%1	%1	%20 en fazla
6. İşletmecisi Şirkete İştirak	Md. 28 / 1(a)	%4	%4	%10 en fazla
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	%61	%51	%500 en fazla
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (*)	Md. 24 / (b)	%15	%16	%10 en fazla
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22 / (1)	%5	%7	%10 en fazla

(*) Tebliğ'in 24/1-b bendinde yer alan %10'luk sınırlamaya uyum için, Sermaye Piyasası Kurulu'ndan Şirketimize 30.06.2020 tarihine kadar ek süre verilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

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

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

.....