



Hayata Değer Katar

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2019-31.03.2019

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

10 Mayıs 2019

İçindekiler

1. Genel Bilgiler.....	2
a. Raporun Dönemi	2
b. Kısaca ÖZAK GYO	2
c. Vizyonumuz & Misyonumuz.....	3
d. İlkelerimiz	3
e. Sermaye Yapısı ve İmtiyazlı Paylar	3
f. Yönetim Kurulu.....	4
g. Komiteler	4
h. Kar Dağıtım Politikası.....	5
i. Bağlı Ortaklıklar & İş Ortaklıkları	5
2. Faaliyet Dönemine İlişkin Gelişmeler.....	6
a. Öne Çıkan Gelişmeler	6
b. Risklere İlişkin Değerlendirmeler.....	8
c. Hisse Performansı.....	8
d. Değerleme Raporları Özeti	9
3. Gayrimenkul Sektörü	10
4. Projelerimiz.....	12
a. Tamamlanan Projeler	12
b. Devam Eden Projeler	16
c. Gelecek Projeler	16
5. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü	19
6. Rapor Tarihinden Sonraki Gelişmeler.....	20
7. Finansal Tablo ve Dipnotlar	21

1. Genel Bilgiler

a. Raporun Dönemi

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Özak GYO, Şirket) 01.01.2019-31.03.2019 faaliyet dönemine ilişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın 28.08.2012 tarih ve 28395 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik"i ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13.06.2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ve 03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Kurumsal Yönetim Tebliği" uyarınca hazırlanmıştır.

b. Kısaca ÖZAK GYO

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

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

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

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

ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Şirket Künyesi	
Kuruluş Tarihi	01.02.2008
GYO Dönüşüm Tarihi	03.06.2009
Çıkarılmış Sermayesi	250.000.000 TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı	1.000.000.000 TL
Halka Arz Tarihi ve Düzeltilmiş Halka Arz Fiyatı	15.02.2012 / 1,57 TL
Şirket Merkezi	İstanbul
Ticaret Sicil Memurluğu ve No	İstanbul / 654110
Vergi Dairesi ve No	İkitelli / 662 077 5167
BIST İşlem Kodu	OZKGY
Merkez Adresi	İkitelli OSB Mah. 10.Cad. 34 Portall Plaza No:7D/18 Başakşehir – İstanbul
Web Sitesi	www.ozakgyo.com
E-Posta Adresi	yatirimci.iliskileri@ozakgyo.com

c. Vizyonumuz & Misyonumuz

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

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

d. İlkelerimiz

"Yaşama Değer Katan Projeleri" desteklemek

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

Tüm muhataplarıyla "şeffaf ve açık bir ilişki" kurmak

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

e. Sermaye Yapısı ve İmtiyazlı Paylar

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

Genel kurul toplantısında alınan karar gereği Şirketimizin çıkarılmış sermayesi tamamı 2014 yılı dönem karından karşılanmak üzere 93.000.000.-TL artırılarak 157.000.000.-TL'den 250.000.000.-TL'ye çıkarılmıştır.

Bedelsiz sermaye artırımını sebebiyle ihraç edilen 93.000.000.-TL nominal değerli paylara ilişkin ihraç belgesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.06.2015 tarih ve 16/809 sayılı kararı ile onaylanmış olup, bedelsiz payların dağıtımı 08.07.2015-10.07.2015 tarihleri arasında gerçekleşmiştir.

Kayıtlı Sermaye Tavan Artırımı

Sermaye Piyasası Kurulu ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın izinleri doğrultusunda, Şirket kayıtlı sermaye tavanının 300.000.000.-TL'den 1.000.000.000.-TL'ye çıkarılması ve tavan izin süresinin 2018-2022 yıllarını kapsayacak şekilde değiştirilmesine ilişkin olarak Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesinin tadili 17/05/2018 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanmış ve 30/05/2018 tarihinde tescil edilmiştir.

31.03.2019 İtibariyle Ortaklık Yapısı

Adı Soyadı	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Ahmet AKBALIK	118.046.751	47,22
Ürfi AKBALIK	64.922.414	25,97
Kairos Pegasus Fund S.A.	23.004.061	9,20
Diğer	44.026.774	17,61
Toplam	250.000.000	100,00

(*)Şirket sermayesinin %25'ine tekabül eden 62.500.000 adet pay halka açık statüde olup, borsada işlem görmektedir.

İmtiyazlı Paylar:

Şirketin sermayesi her biri 1 TL nominal değerli 250.000.000 adet paydan oluşmakta olup; paylar A ve B grubu olarak ikiye ayrılmıştır. A grubu paylar nama yazılı olup, Esas Sözleşme'nin 8.maddesi uyarınca yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazına sahiptir. Sermayenin 1.592.357 TL'lik kısmı nama yazılı A grubu imtiyazlı paylardan oluşmaktadır. Kalan 248.407.643 TL'lik B grubu paylar ise hamiline yazılıdır.

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

f. Yönetim Kurulu

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

Şirketimizin Yönetim Kurulu 6 üyeden oluşmakta olup, üyeler 25/05/2017 ve 17/05/2018 tarihli Olağan Genel Kurul toplantılarında aşağıdaki sürelerle görev yapmak üzere seçilmişlerdir.

Adı Soyadı	Görevi	Görev Başlangıç Tarihi	Görev Süresi	Bağımsızlık Durumu
Ahmet AKBALIK	Yönetim Kurulu Başkanı	25.05.2017	3 yıl	
Ürfi AKBALIK	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	25.05.2017	3 yıl	
Prof.Dr. D.Ali ALP	Yönetim Kurulu Üyesi	17.05.2018	1 yıl	
Oğuz SATICI	Yönetim Kurulu Üyesi	17.05.2018	1 yıl	
Prof.Dr. Saim KILIÇ	Yönetim Kurulu Üyesi	17.05.2018	1 yıl	Bağımsız Üye
Jean-Claude BAUMGARTEN (*)	Yönetim Kurulu Üyesi	17.05.2018	1 yıl	Bağımsız Üye

(*) Şirketin 02/05/2019 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda görev süresi dolan Prof.Dr.Ali Alp, Oğuz Satıcı ve Prof.Dr.Saim Kılıç yeniden seçilmiş olup, görev süresi dolan Jean-Claude Baumgarten'ın yerine ise Abdurrahman Bilgiç 1 yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiştir.

g. Komiteler

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

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

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

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

➤ **Denetimden Sorumlu Komite**

Prof.Dr.Saim KILIÇ	Komite Başkanı	(Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Abdurrahman BİLGİÇ	Komite Üyesi	(Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

➤ **Kurumsal Yönetim Komitesi**

Prof.Dr.Saim KILIÇ	Komite Başkanı	(Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Prof.Dr. D.Ali ALP	Komite Üyesi	(İcracı olmayan Yönetim Kurulu Üyesi)
Hilal YILDIZ ÇELİK	Komite Üyesi	(Kıdemli Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi)

➤ **Riskin Erken Saptanması Komitesi**

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

h. Kar Dağıtım Politikası

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

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

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

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

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

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

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

i. Bağlı Ortaklıklar & İş Ortaklıkları

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

Ortaklıklar sadece;

- İşletmeci şirketlere,
- Diğer gayrimenkul yatırım ortaklıklarına,
- Yap-işlet-devret projeleri kapsamında kurulan şirketlere,
- Belirli gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere,
- Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin tabi olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az % 75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere,

- Portföylerinde yer alan ve/veya yer alması planlanan gayrimenkul, gayrimenkule dayalı hak veya gayrimenkul projelerine ilişkin altyapı hizmetlerinin; ilgili mevzuatta yer alan yasal zorunluluklar gereği yalnızca bu hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla sınırlı olarak kurulmuş veya kurulacak şirketler tarafından yapılmasının zorunlu olması halinde, bu şirketlere iştirak edebilirler.

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

Şirketimiz Tebliğin bu hükümlerini göz önünde bulundurarak faaliyetini yürütmekte olup, 31.03.2018 tarihi itibarıyla bağlı ortaklıklarımız ve iş ortaklıklarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Ödenmiş/Çıkarılmış Sermayesi	Şirketin Sermayesindeki Payı	Şirketin Sermayesindeki Payı (%)	Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	Turizm Otel İşletmeciliği	9.000.000 TL	8.550.000 TL	95	Bağlı Ortaklık
Büyükaly Otel İşletmeciliği A.Ş.	Turizm Otel İşletmeciliği	50.000 TL	27.500 TL	60	Bağlı Ortaklık
ÖZAK-YENİGÜN-ZİYYAN Adi Ortaklığı(*)	Büyükaly Projesi	--	--	60	İş Ortaklığı

2. Faaliyet Dönemine İlişkin Gelişmeler

a. Öne Çıkan Gelişmeler

Büyükaly Projesi Satışları

Emlak Konut GYO'nun "2019 Yılı 1. Çeyrek Satış Tamamlanmış Bağımsız Üniteler Raporu" konulu özel durum açıklamasında, Şirketimizin ortağı olduğu Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı tarafından İstanbul, Kazlıçeşme bölgesinde geliştirilen Büyükaly projesinin satış rakamlarına ilişkin özet bilgi de yer almıştır. Raporda da belirtildiği üzere, Büyükaly projesinde 2019 yılının ilk çeyreğinde 270.835.104 TL (KDV Hariç) değerinde, 70 adet bağımsız bölümün ön satışı ile Emlak Konut GYO projeleri arasında bireysel satışlarda en yüksek satış rakamına ulaşılmıştır.

Büyükaly İstanbul Yapı Ruhsatları

Büyükaly İstanbul projesine ilişkin olarak "İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş" kapsamında; 774 Ada 73 Parselde yer alan K, L, M, N ve O (eski G, H, F, E ve D) Bloklarda revizyona gidilmiş olup, Tadilat Yapı Ruhsatları 21.03.2019 tarihinde alınmıştır.

Göktürk Projesi Yapı Ruhsatları

2014 yılında Eyüp Göktürk'teki ilk arsayı (201 Ada/1 Parsel) portföyümüze dahil etmemizin ardından, Mart 2017'de ikinci arsanın (203 Ada/1 Parsel) alımını da gerçekleştirmemiz sonucunda; Göktürk'teki toplam arsa büyüklüğümüz 41.316 m2'ye ulaşmıştır. İstanbul'un yeni gelişen konut bölgesinde yer alan, üçüncü havaalanı ve TEM otoyoluna yakınlığıyla dikkat çeken Göktürk'te bulunan iki arsada da konut projesi geliştirilmesi planlanmaktadır. Bu kapsamda Göktürk Mahallesi 203 ada, 1 parselde yer alan projemize ait Yapı Ruhsatları 21.01.2019 tarihi itibarıyla alınmıştır.

Ela Quality Resort Hotel Kesin Tahsis Süre Uzatımı

04/05/2018 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanan "Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımlarının Sürelerinin Uzatılması ile Satışına İlişkin Yönetmelik" kapsamında yapılan başvuruya istinaden; Şirketimizin portföyündeki varlıklardan Antalya ili Belek ilçesinde bulunan Ela Quality Resort Hotel arazisinin 49 yıllık kesin tahsis süresinin; kesin tahsis süresinin başlangıç tarihi olan 24/6/2005 tarihi ile 31/12/2018 tarihi arasında kullanılan 13 yıl 6 ay 7 gün süre ile uzatılması T.C.Kültür ve Turizm

Bakanlığı tarafından uygun görülmüş olup; kalan kesin tahsis süremiz 31/12/2018 tarihinden itibaren 49 yıla tamamlanmıştır.

Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi İmzalanması

Şirketimizin ortağı olduğu Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı tarafından "İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" kapsamında geliştirilen Büyükyalı Projesi'nden, C Blok ve T2 Bloкта yer alan 10 adet bağımsız bölümün %10 peşin 60 ay vadeli ödeme seçeneği ile KDV dahil 80 milyon TL bedelle Şirketimiz Özak GYO tarafından satın alınmasına ilişkin olarak Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

Müteahhit Şirket Seçimi

Şirketin İstanbul, Göktürk'te yapımı planlanan konut projesi ve Antalya, Demre'de yapımı planlanan otel projesinin inşaat işleri yapılan değerlendirmeler sonucunda, ekonomik açıdan en avantajlı teklifleri veren, teknik ve mali yeterlilik kriterlerini sağlayan İnt-Er Yapı İnş. Tur.San.ve Tic.A.Ş. tarafından yerine getirilecektir.

Kredi Derecelendirmesi

JCR Eurasia Rating, Şirketimize ilişkin yürüttüğü kredi derecelendirme süreci sonucunda Şirketimizi "yatırım yapılabilir" kategoride derecelendirerek; Uzun Vadeli Ulusal Notumuzu "A+ (Trk)", Kısa Vadeli Ulusal Notumuzu "A-1 (Trk)" olarak, notlara ilişkin görünümleri ise "Durağan" olarak belirlemiştir.

Geri Alım İşlemleri

15.01.2019 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21.07.2016 ve 25.07.2016 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.

Geri alım süreci devam etmekte olup, geri alınan paylardan henüz satılan olmamıştır.

İlişkili Taraf İşlemleri Raporu

Yönetim Kurulu tarafından; Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 10. Maddesi gereğince, ilişkili taraflarla 2018 yılında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerin incelenmesi ve 2019 yılında gerçekleştirilecek benzer yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerin uygunluğunun değerlendirilmesi amacıyla 11/03/2019 tarihli rapor hazırlanmıştır.

İlişkili Taraf İşlemleri Raporu Sonuç Bölümü

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

Şirketimizin bağlı ortaklığı Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. ile portföyümüzde yer alan varlıklardan Ela Quality Resort Hotel'in kiralanmasından kaynaklanan 2018 yılı hizmet satışları tutarının, kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan hasılat tutarına olan oranının %10 sınırını aşması ve 2019 yılında da bu limitin üzerinde ilişkili taraf işlemi gerçekleşeceğinin beklenmesi neticesinde, işbu raporda; Aktay Otel İşletmeleri A.Ş ile yapılan işlemlerin koşulları açıklanarak, işlemlerin piyasa koşullarına uygun olduğu hakkında bilgi sunulmuştur.

Şirketimizin ilişkili taraflarından İnt-Er Yapı İnşaat Turizm San. Ve Tic. A.Ş. ile ise, yaygın ve süreklilik arz eden hizmet alım işlemlerinin 2018 hesap dönemi içerisindeki tutarı, kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolarda yer alan satışların maliyetine olan oranının %10'unu aşmamakla birlikte; Şirketimizin Göktürk'te başlayacak konut projesi ve Demre'de başlayacak olan otel projesi kapsamında İnter Yapı'dan alınması kararlaştırılan müteahhitlik hizmetleri dolayısıyla 2019 yılında bu limitin üzerinde ilişkili taraf işlemi gerçekleşeceğinin beklenmesi neticesinde, işbu raporda; İnt-Er Yapı İnşaat

Turizm San. Ve Tic. A.Ş. ile yapılan işlemlerin koşulları açıklanarak, işlemlerin piyasa koşullarına uygun olduğu hakkında bilgi sunulmuştur.

Her iki Şirketle gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerin 2019 yılında %10 sınırını aşacağı öngörülmektedir."

Değerleme Şirketleri Seçimi

Yönetim Kurulumuzun 24.01.2019 tarihli kararı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliği'nin 35. Maddesi gereğince;

- 2019 yılı için, Şirket portföyünde yer alan her bir varlık için değerlendirme hizmetinin "Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş."den alınmasına,

- Şirket portföyüne 2019 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için ise değerlendirme hizmetinin "Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş." ve "Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş."den alınmasına, karar verilmiştir.

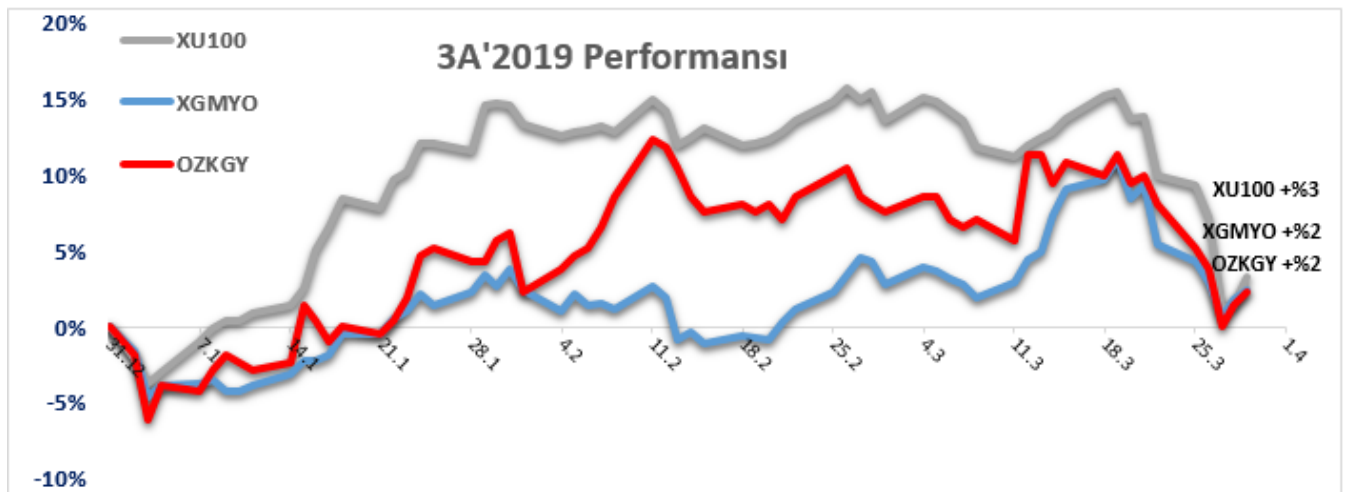
b. Risklere İlişkin Değerlendirmeler

Özak GYO, temelde bir sermaye piyasası kurumu olarak risk yönetimine önem vermekte ve geliştirmek için çalışmalarına devam etmektedir. Şirket, risk yönetimini kurumsal hale getirmek ve etkin risk yönetimi ile sürdürülebilir bir büyüme sağlamak için kurumsal risk yönetimi uygulamak için çalışmalarını sürdürmektedir. Bu çalışmalar ile ilgili olarak 2013 yılında Yönetim Kurulu'na bağlı olarak Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuş ve çalışma esasları belirlenmiştir.

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

c. Hisse Performansı

ÖZAK GYO hisseleri 16 Şubat 2012'de Borsa İstanbul'da (BIST) OZKGY koduyla işlem görmeye başlamıştır. 2015 yılında gerçekleştirilen bedelsiz sermaye artırımını sonrası çıkarılmış sermayesi 250.000.000 TL nominal değerde olup, her bir hisse senedi 1 TL nominal değerli ve 250.000.000 adet hisseyi içermektedir. ÖZAK GYO'nun 31/03/2019 tarihi itibarıyla piyasa değeri 540 milyon TL'dir. Şirket hisseleri 2019 yılının ilk çeyreğinde %2 değer kazanmıştır.



d. Değerleme Raporları Özeti

Gayrimenkul Değerleme Raporları

Gayrimenkul	Açıklama	Raporu Düzenleyen Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi ve Numarası	Ekspertiz Değeri
34 Portall Plaza	İstanbul İli Başakşehir İlçesi'nde Yer Alan 34 Portall Plaza Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31.12.2018 - 2018/ÖZAKGYO/007	417.547.000 TL
İş İstanbul 34 Plaza	İstanbul İli Bağcılar İlçesi'nde Yer Alan İş İstanbul 34 Plaza Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31.12.2018 - 2018/ÖZAKGYO/005	205.311.000 TL
Bulvar 216	İstanbul İli Ataşehir İlçesinde Yer Alan Bulvar 216 (Bina) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31.12.2018 - 2018/ÖZAKGYO/004	313.620.000 TL
Ela Quality Resort Hotel	Antalya İli Serik İlçesi'nde Yer Alan Ela Quality Resort Hotel Tesisi (Daimi ve Müstakil Üst Hakkı) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	30.01.2019 - 2019/ÖZAKGYO/003	579.850.000 TL
Metro Gross Market	İstanbul İli Bayrampaşa İlçesi'nde 524 Ada 1 Parsel Üzerinde Yer Alan Hayat Tepe (33 BB) & Metro Gross Market Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31.12.2018 - 2018/ÖZAKGYO/010	143.255.000 TL
Hayat Tepe	İstanbul İli Bayrampaşa İlçesi'nde 524 Ada 1 Parsel Üzerinde Yer Alan Hayat Tepe (33 BB) & Metro Gross Market Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31.12.2018 - 2018/ÖZAKGYO/010	34.720.000 TL
Göktürk Arsası 1	İstanbul İli Eyüp İlçesi'nde Yer Alan 201 Ada 1 No.lu Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	19.12.2018 - 2018/ÖZAKGYO/014	84.610.000 TL
Göktürk Arsası 2	İstanbul İli Eyüp İlçesi'nde Yer Alan 203 Ada 1 No.lu Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	19.12.2018 - 2018/ÖZAKGYO/013	185.590.000 TL
Göktürk Arsası (KOP) (*)	İstanbul İli Eyüp İlçesi'nde Yer Alan 198 Ada 6 No.lu Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	19.12.2018 - 2018/ÖZAKGYO/015	8.695.000 TL
Balmumcu Arsası	İstanbul İli Beşiktaş İlçesi'nde Yer Alan 5 Adet Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	20.12.2018 - 2018/ÖZAKGYO/011	155.085.000 TL
Mahmutbey Arsası	İstanbul İli Bağcılar İlçesi'nde Yer Alan 4 Adet Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	20.12.2018 - 2018/ÖZAKGYO/006	48.565.000 TL
Demre Arsası - Üst Hakkı	Antalya İli Demre İlçesi Zümrütkaya Mahallesi Uzguru Mevkii'nde Yer Alan 1 Adet Arsa (Daimi ve Müstakil Üst Hakkı) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	20.12.2018 - 2018/ÖZAKGYO/016	20.225.000 TL
Büyükyalı Projesi (**)	İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi'nde Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesi Kapsamında Büyükyalı Projesi Gayrimenkul Değerleme Raporu	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	19.12.2018 - 2018/ÖZAKGYO/012	1.908.265.000 TL

(*) Kamu Ortaklık Payı

(**) 1.908.265.000 TL Projenin tamamlanması durumunda ÖZAK GYO payının bugünkü pazar değerini ifade etmekte olup; Projenin tamamlanması durumunda bugünkü toplam pazar değeri 5.380.705.000 TL, Projenin mevcut durumuna göre pazar değeri ise 2.033.905.000 TL olarak tespit edilmiştir.

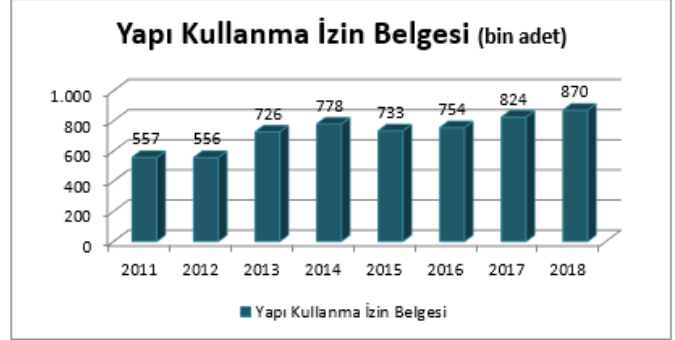
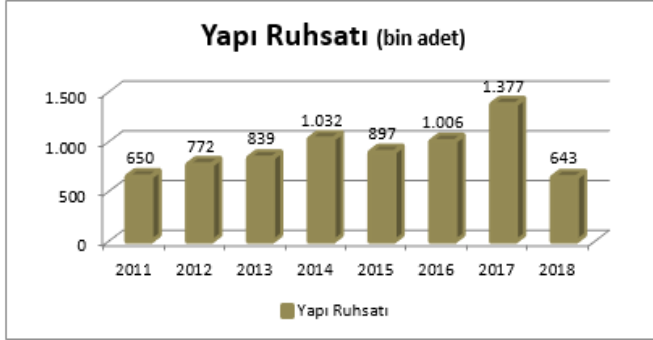
İştirak Değerleme Raporları

İştirak	Faaliyet Konusu	Raporu Düzenleyen Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi	Şirket Değeri	Sermayesi / İştirak Oranı
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	Turizm Otel İşletmeciliği	Yeditepe Bağımsız Denetim A.Ş.	28.02.2018	42.611.866 \$	9.000.000 TL / %95

3. Gayrimenkul Sektörü

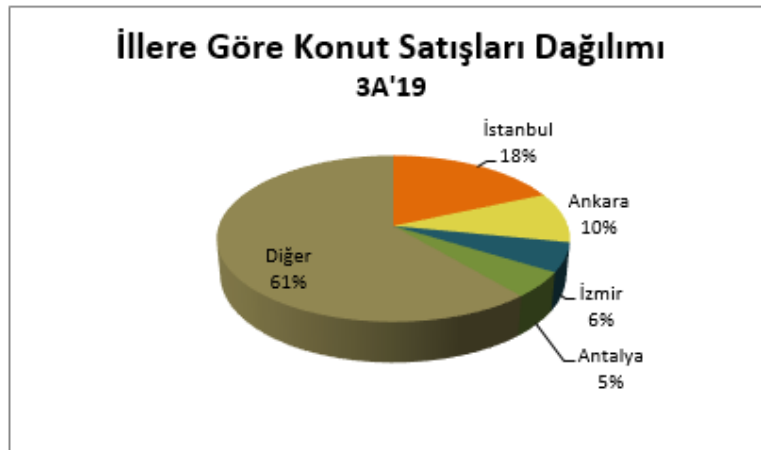
➤ Konut Piyasası

TUİK tarafından rapor tarihi itibarıyla açıklanmış bulunan 2018 yılsonu rakamlarına göre bir önceki yıla oranla daire sayıları bazında yapı ruhsatları %53 azalış, yapı kullanım izin belgeleri bazında ise %6 artış göstermiştir.



Kaynak : TUİK

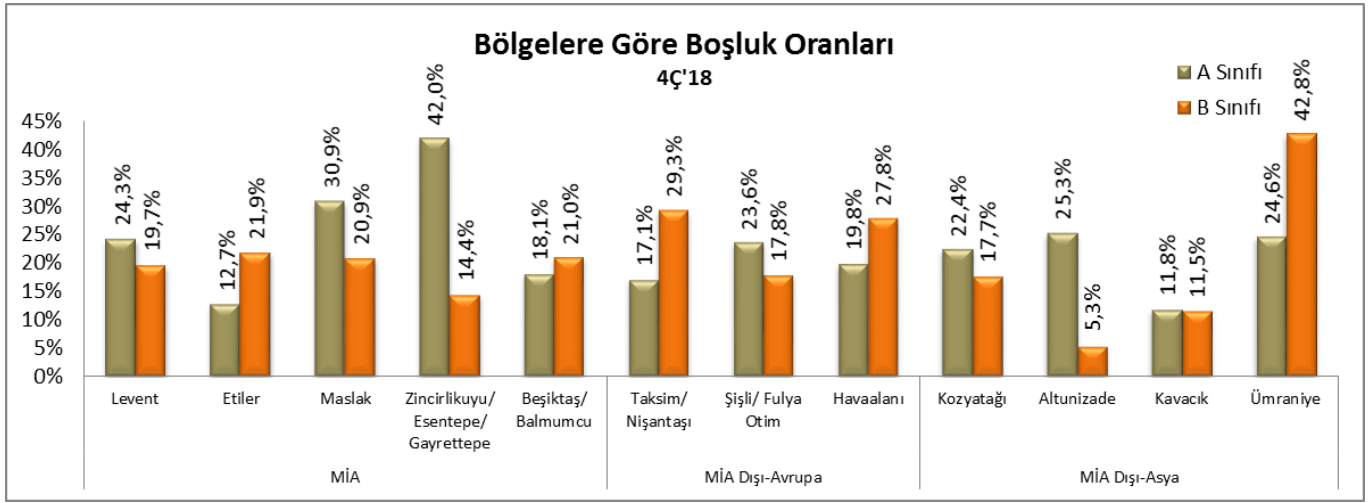
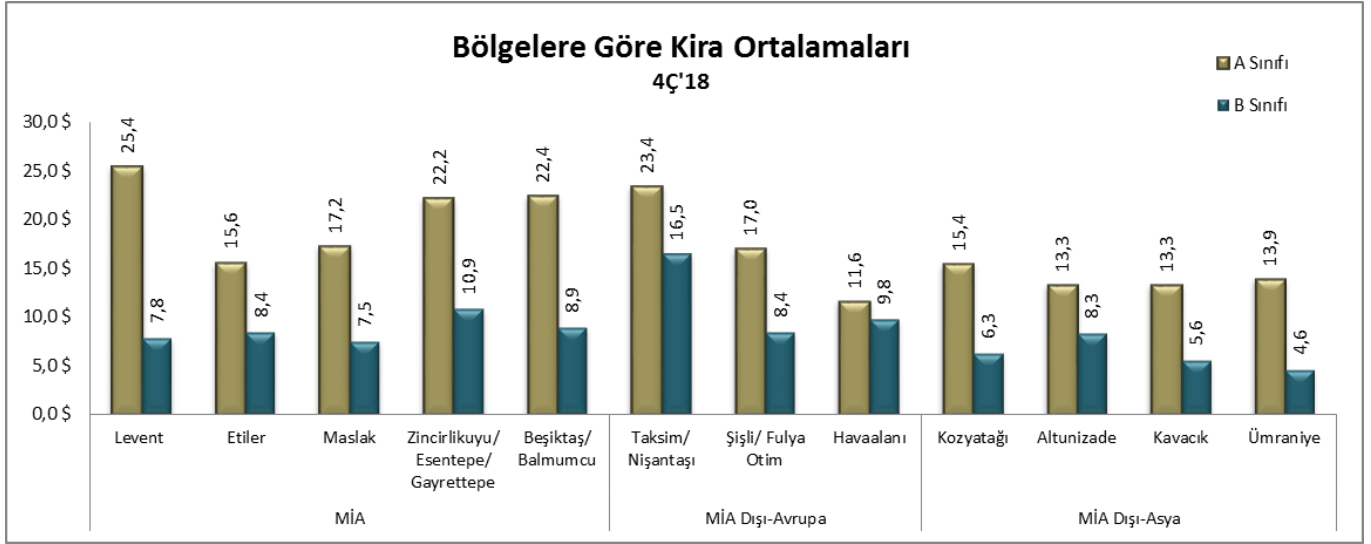
Türkiye genelinde konut satışları 2019 yılının ilk çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %16 oranında azalarak 256,4 bin adet olarak gerçekleşmiştir. İstanbul 47 bin konut satışı ile en yüksek paya (%18) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 25 bin konut satışı (%10) ile Ankara, 15 bin konut satışı (%6) ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 19 konut ile Hakkari, 26 konut ile Ardahan ve 66 konut ile Bayburt oldu.



Kaynak : TUİK

➤ Ofis Piyasası

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



Kaynak: Propin

➤ Turizm piyasası

2019 yılının ilk 3 ayında bir önceki yıla kıyasla Antalya bölgesine hava yolu ile gelen yabancı ziyaretçi sayısı %27 artmıştır.

ANTALYA Hava yolu ile Gelen Turist Sayısı - ANTALYA Incoming Guest Figures by Airlines				
	2018, Ocak-Mart Jan.-Mar.	2019, Ocak-Mart Jan.-Mar.	Δ	
Yabancı Ziyaretçi Foreign Visitors	389.200	494.578	105.378	27%
Almanya Germany	140.541	151.391	10.850	8%
Rusya Russia	78.453	136.689	58.236	74%
Diğer Others	170.206	206.498	36.292	21%

Kaynak : antalyahavalimani.gov.tr

Bahse konu karşılaştırma döneminde Belek'i ziyaret eden yabancı sayısında %17 artış, yerli ziyaretçi sayısında ise %26 azalma gerçekleşmiş olup, toplamda %9 seviyesinde düşüş yaşanmıştır.

BELEK Bölgesi Toplam Konuk Sayısı -Total Guest Figures @ BELEK Region				
	2018, Ocak-Mart Jan.-Mar.	2019, Ocak-Mart Jan.-Mar.	Δ	
Genel Toplam General Total	220.131	200.583	-19.548	-9%
Yerli Ziyaretçi Local Visitors	131.072	96.780	-34.292	-26%
Yabancı Ziyaretçi Foreign Visitors	89.059	103.803	14.744	17%
Almanya Germany	19.966	18.282	-1.684	-8%
Rusya Russia	14.228	23.455	9.227	65%
Diğer Others	54.865	62.066	7.201	13%

Kaynak: BETUYAP

Sektördeki Yerimiz

Sağlam finansal yapısı, portföy çeşitliliği ve sürdürülebilir büyüme stratejisi ile konjonktürel değişimlere karşı kendini koruyabilen Özak GYO, düzenli yüksek getiri ve doluluk oranına sahip öncü yatırımlarıyla, sektördeki başarı grafiğini artırmaya devam ederek 31.03.2019 itibarıyla 3,78 milyar TL'lik aktif büyüklüğüne ulaşmıştır. Şirket 10 yıl gibi kısa bir sürede 24 kat büyüme kaydetmiştir.

2018 yılsonu itibarıyla GYO sektöründe faaliyet gösteren 33 adet GYO'nun toplam piyasa değeri yaklaşık 18 milyar TL'dir. Özak GYO, faaliyet gösteren 33 adet GYO arasında 528 milyon TL tutarındaki piyasa değeri ile faaliyet gösteren GYO'ların toplam piyasa değerinden %3 pay almaktadır. Özak GYO, 2018 yılsonu itibarıyla söz konusu şirketler arasında aktif büyüklük ve özkaynaklar itibarıyla altıncı sıradadır.

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

4. Projelerimiz

a. Tamamlanan Projeler

34 Portal Plaza, İstanbul

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

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

34 Portall Plaza, hidrofonik sistemle yağmur sularının dirençli sağlama ve yenilenebilir enerji alt yapısına sahip olma gibi ayrıcalıklara sahip bir projedir. İçindeki atık yağ toplama alanı, üretim tesisleri arıtma sistemi, elektrik enerjisi kullanımını gün ışığına ve çalışan yoğunluğuna göre ayarlayan özel aydınlatma sistemi ile bu bina, yarının akıllı binalarına güçlü bir örnek teşkil etmektedir.

Bina teknolojisinin sağladığı konfor sayesinde çağdaş iş yaşamının entegre üretim ve lojistik ihtiyaçlarını tek bir noktadan yönetmek isteyen şirketlere büyük olanaklar sağlamaktadır. Bunun yanı sıra E-5 ve TEM otoyollarına yakınlığı nedeniyle avantajlı bir konuma sahiptir. 2010 yılı Haziran ayında inşaatı tamamlanan 88.276 m² kiralanabilir alana sahip 34 Portal Plaza'da doluluk oranı %66'dır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Endüstriyel Ofis Binası
Konum	İstanbul, İkitelli
Ekspertiz Değeri	417,5 mn TL
3A'19 Kira Geliri	4,8 mn TL
Doluluk Oranı	66%
Portföye Girişi	2010
Arsa Alanı	25.371 m ²
Kiralanabilir Alan	88.276 m ²
Önemli Kiracılar	Aras Kargo, Coats Türkiye, Ozak Tekstil, Intem Triko&Asır Grup

İş İstanbul 34, İstanbul

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

Güneşli-Basın Ekspres Bölgesinde birçok ulusal ve uluslararası markanın ofisleri ve konut alanlarının bulunduğu merkezde yer alan İş İstanbul 34, İnter Yapı tarafından inşa edilmiş bir Özak GYO projesidir. 6.586m² arsa üzerine kurulu, 21.548 m² kiralanabilir alana sahip İş İstanbul 34, çağdaş iş yaşamının tüm beklentilerini fazlasıyla karşılayacak detaylara sahiptir. Modüler mimarisi sebebiyle farklı metrekarelerde ofis ve VIP Ofis seçenekleri sunabilen projenin doluluk oranı %61'dir.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Ofis & Ticari
Konum	İstanbul, Güneşli
Ekspertiz Değeri	205,3 mn TL
3A'19 Kira Geliri	2,3 mn TL
Doluluk Oranı	%61
Portföye Girişi	2010
Arsa Alanı	6.586 m ²
Kiralanabilir Alan	21.548 m ²
Önemli Kiracılar	SGS Supervise, Odeabank

Ela Quality Resort Hotel, Antalya

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

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

Proje Detayları	
Sahiplik	Özak GYO
Proje Tipi	Turizm
Konum	Antalya, Belek
Otel Kapasitesi	1.200 yatak / 583 oda
Ekspertiz Değeri	579,9 mn TL
3A'19 Kira Geliri	10,8 mn TL
Otel Doluluk Oranı (3A'19)	%25
Portföye Girişi (*)	2015
Arsa Alanı	90.150 m ²

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

Bayrampaşa Metro Gross Market, İstanbul

Metro Toptancı Market ile 30 yıllık kira sözleşmesi bulunmaktadır.

2011 yılında faaliyete geçirilen ve toplam 8,470 m² market alanına sahip perakende projesinde, Türkiye’de 1990 yılından bu yana faaliyet gösteren ve 13 ilde 24 mağaza ile hizmet veren Metro Toptancı Market ile 30 yıllık kira sözleşmesi imzalanmıştır. Projenin yakın çevresinde Forum İstanbul AVM ve Yorum Evleri, doğusunda İstanbul otogarı, CarrefourSA Hipermarket, Bauhaus Yapı Marketi, güneybatısında Ferhat Paşa Çiftliği yer almaktadır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Perakende
Konum	İstanbul,Bayrampaşa
Ekspertiz Değeri	143,3 mn TL
3A'19 Kira Geliri	2,9 mn TL
Doluluk Oranı	100%
Portföye Girişi	2012
Arsa Alanı	15.130 m ²
Kiralanabilir Alan	19.280 m ²
Önemli Kiracılar	Metro Gross Market

Bulvar 216, İstanbul

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

Yeşili seven mimarisiyle Bulvar 216 projesi, İstanbul’da Batı ve Doğu Ataşehir’in tam ortasındaki konumuyla, şehrin yeni finans merkezine keyif ve ferahlık katmaktadır. 2014 yılı Ekim ayında tamamlanan projenin 2019 1.çeyrek itibarıyla otopark alanları dahil doluluk oranı %79’dur. Projenin dört katı, OPET Petrolcülük A.Ş.’ye Temmuz 2014’te 53.100.000 ABD dolarına satılmıştır.

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

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Ofis & Perakende
Konum	İstanbul, Ataşehir
Ekspertiz Değeri (Perakende)	313,6 mnTL
3A'19 Kira Geliri	3,3 mn TL
Doluluk Oranı	79%
Portföye Girişi	2014
Arsa Alanı	5.873 m ²
Kiralanabilir Alan	24.198 m ² (12.347 Perakende, 11.851 Otopark alanı)
Başlıca Kiracılar	P.F.Changs's, Hunger, O'learys, Caribou, Starbucks, D&R, Vatan Bilgisayar, Virginia Angus, If Performance Hall, Cinemo, Big Kitchen...

Hayat Tepe & Hayat Tepe Suites, İstanbul

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

Özak GYO'nun "Mutluluk şehrin merkezinde" sloganıyla gerçekleştirdiği ilk konut projesi olan Hayat Tepe, Bayrampaşa alışveriş vadisi olarak bilinen bölgede konumlanmaktadır. Forum İstanbul, Ikea, Bauhaus ve CarrefourSA'ya yakınlığıyla dikkat çeken proje bölgesine, TEM ve E-5'ten rahatça ulaşılabilir. Projenin bu merkezi konumu, şehir insanının alışverişten kültür ve eğlence etkinliklerine, tüm ihtiyaçlarını kolayca karşılamasına olanak sağlamaktadır.

Özak GYO'nun farklı ihtiyaçları öngörerek geliştirdiği, 24 katlı 3 bloktaki 546 bağımsız bölümden oluşan Hayat Tepe ve 66 daire ve 2 dükkan olmak üzere toplam 68 bağımsız bölümden oluşan Hayat Tepe Suites'de yer alan toplamda 614 bağımsız bölümün 582'si teslim edilmiş olup, teslimat oranı %95 olarak gerçekleşmiştir. 31/03/2019 tarihi itibarıyla portföyümüzde 30 konut ve 2 dükkan mevcuttur.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO(100%)
Proje Tipi	Konut ve Rezidans
Konum	İstanbul, Bayrampaşa
Proje Tamamlanma Tarihi	2015
Arsa Alanı	16.698 m ²
Satılabilir Alan	78.533 m ²
Satış Oranı (31.03.2019 itibarıyla)	%95
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	612 daire + 2 dükkan

b. Devam Eden Projeler

Büyükyalı İstanbul Projesi, İstanbul

Emlak Konut GYO'nun %37 payının olduğu arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı şeklinde tasarlanan ve konut, rezidans, ofis, otel ve ticari ünitelerden oluşan karma projede yaşamın 2019'da başlaması planlanmaktadır. Projenin mimarlığını, 200'den fazla uluslararası ödülün sahibi İngiliz mimarlık şirketi Chapman Taylor üstlenmiştir.

Zeytinburnu Kazlıçeşme sahilde Konut, Rezidans, Ofis, Otel ve Ticari Ünite Karma Projesi olarak 111.263 m²'lik arsa alanı üzerine yapılması planlanan projede, rapor tarihi itibarıyla ÖZAK GYO %60, Ziylan Gayrimenkul %32 ve Yenigün İnşaat %8 paya sahiptir. Emlak GYO ile gelir paylaşım modeli şeklinde kurulan yapıda Emlak GYO'nun gelirden alacağı pay %37'dir.

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

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

Büyükyalı İstanbul Projesi'nde 2019 yılının ilk çeyreğinde 270.835.104 TL (KDV Hariç) değerinde, 70 adet bağımsız bölümün ön satışı ile Emlak Konut GYO projeleri arasında bireysel satışlarda en yüksek satış rakamına ulaşılmıştır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO (%60)
	Ziylan Gayrimenkul (%32)
	Yenigün İnşaat (%8)
Proje Tipi	Karma
Konum	İstanbul, Zeytinburnu
Proje Başlangıç Tarihi	2016
Proje Tamamlanma Tarihi	İnşaat 2019; Satış 2020
Arsa Alanı	111.200 m ²

c. Gelecek Projeler

Göktürk Projesi, İstanbul

Şehrin yeni gelişen konut bölgesinde yer alan, üçüncü havaalanı ve TEM otoyoluna yakınlığıyla dikkat çeken Göktürk'te yer alan 2 parselde konut projesi geliştirilmesi planlanmaktadır.

Eyüp, Göktürk'te 963 no.lu parselde yer alan 17.403 m²'lik arsa Özak GYO'nun portföyüne kattığı 2014 yılında dahil olmuştur. 2017 Mart ayında ise Şirketimiz portföyünde bulunan Eyüp-Göktürk'teki mevcut arazimizi genişletmek amacıyla; mülkiyeti Maliye Bakanlığı'nda, 2B hakkı Kamer İnşaat San.ve Tic.A.Ş.'de olan İstanbul ili Eyüp ilçesi Maslakaltı mevkiinde yer alan 32.863,21 m² yüzölçümlü 1015 no.lu parselde yer alan arazinin 2B hakkı 67.000.000-TL+KDV bedel ile 10/03/2017 tarihinde devir alınmış olup, söz konusu araziye ilişkin tapunun İstanbul Defterdarlığı Milli Emlak Daire Başkanlığı'ndan (Milli Emlak) Şirketimize devri gerçekleşmiştir. Bu alım işlemi nedeniyle ayrıca Milli Emlak'a da taksitli satış bedeli olarak 57.510.617,50 TL ödeme yapılması gerekmekte olup; bu tutarın %20'si peşin olarak ödenmiş, kalan tutar 5 yılda 6'şar aylık vadelerde 10 eşit taksitte ödeme planına bağlanmıştır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Konut Projesi
Konum	İstanbul, Eyüp
Portföye Girişi	2014 (201/1 no.lu parsel), 2017 (203/1-198/6 no.lu parsel)
Toplam Arsa Alanı	41.316 m ²
Toplam Arsa Ekspertiz Değeri	278,9 mnTL
Portföy Stratejisi	Satış
Mevcut Durum	Geliştirme aşamasında

Balmumcu Arsası, İstanbul

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

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

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

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Karma Kullanım
Konum	İstanbul, Beşiktaş
Portföye Girişi	2013 (198no.lu parsel), 2016 (150,151,197,199 no.lu parseller)
Proje Tahmini Başlangıç Tarihi	2020
Proje Tahmini Tamamlanma Tarihi	2022
Arsa Ekspertiz Değeri	155,1 mnTL
Arsa Alanı	8.349 m ²
Mevcut Durum	Geliştirme aşamasında

Mahmutbey Arsası, İstanbul

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

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

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Karma Kullanım
Konum	İstanbul, Bağcılar
Portföye Girişi	2010
Arsa Alanı	6.682 m ²
Arsa Ekspertiz Değeri	48,6 mnTL
Portföy Stratejisi	Satış ve kiralama
Mevcut Durum	Geliştirme aşamasında

Demre Arsası, Antalya

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

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

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

Günübirlik tesis yatırımı yapmak üzere Özak GYO adına ön izni bulunan, Antalya Demre Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi, Antalya ili Demre ilçesi Taşdibi-Sülüklü Mevkii 7 No.lu özel parselde kayıtlı araziye ilişkin olarak; Kültür ve Turizm Bakanlığı (Bakanlık) tarafından Şirket adına kesin tahsis yapılması uygun görülmüştür. Kesin tahsis yazısı ile Özak GYO’dan istenen belgelerin Bakanlığa teslimini takiben kesin tahsis yürürlüğe girecektir.

Ayrıca arsanın yan parselindeki, günübirlik tesis alanı olarak tahsise açılan arazi için açılan ihaleyi de Özak GYO kazanmış ve kesin tahsis süreci başlamıştır. Antalya İli Demre İlçesi Taşdibi - Sülüklü Mevkii 7 no.lu özel parselde yer alan bu günübirlik turizm tahsisli gayrimenkule ilişkin olarak 2018 yılında, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından Özak GYO adına kesin tahsis yapılması uygun görülmüş olup, irtifak hakkının tesisine ilişkin çalışmalar devam etmektedir.

Sürecin tamamlanmasıyla birlikte, 338 nolu parselde yer alan 70.699 m²’lik araziye 60.344 m² daha ilave edilecek ve toplam arazi büyüklüğü 131.043 m²’ye ulaşacaktır.

Didim Arsası, Aydın

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

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

Turizm tahsisli söz konusu gayrimenkul ile ilgili olarak irtifak hakkı tesis işlemlerinin sağlanabilmesi için Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü’ne 25.07.2014 tarihinde başvuruda bulunulmuştur. Başvuru ile ilgili olarak Milli Emlak tarafından Aktay Turizm’e; Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Milli Emlak arasında konuyla ilgili olarak yazışmaların devam ettiği ve sonuç hakkında Aktay Turizm’in ayrıca haberdar edileceği bilgisi verildiği bildirilmiştir.

Bununla birlikte yapılan imar uygulaması ile ilgili olarak; Didim İlçe Mal Müdürlüğü tarafından Aydın 1. İdare Mahkemesine 2013/886 Esas sayılı dosyasından imar uygulamasının iptal edilmesi doğrultusunda dava açılmış olup, Aydın 1. İdare Mahkemesinin 2014/180 sayılı kararıyla dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmiştir. Didim Belediyesi 2014/6260 Esas numarası ile Aydın 1. İdare Mahkemesinin iptal kararını temyiz etmiştir. Dava süreci devam ettiğinden üst hakkı kurulamamakta ve yapı ruhsatı için müracaat edilememektedir. Bu kapsamda Bakanlık tarafından, söz konusu alana ilişkin imar uygulaması işlemi Aydın 1. İdare Mahkemesinin 2014/180 sayılı kararıyla iptal edildiğinden yatırıma başlanamaması nedeniyle, Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik'in 17. maddesinin 7. Fıkrası uyarınca, kesin tahsis süresi, söz konusu alana ilişkin imar uygulaması işlemleri tamamlanincaya kadar dondurulmuştur. Bununla birlikte Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü ile irtifak hakkı kurulmasına ilişkin süreç devam etmektedir.

5. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Konsolide olmayan/Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili Düzenleme	31.03.2019	31.12.2018
A. Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	612.640.949	576.148.020
B. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a)	2.844.452.999	2.718.648.352
C. İştirakler	Md. 24/(b)	153.142.049	153.142.049
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	Md. 23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		228.523.396	228.523.396
D. Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	3.838.759.393	3.654.116.265
E. Finansal borçlar	Md. 31	895.918.525	812.838.993
F. Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-
G. Finansal kiralama borçları	Md. 31	5.093.710	4.757.342
H. İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23/(f)	184.819.151	176.912.998
İ. Özkaynaklar	Md. 31	2.048.086.795	2.050.336.022
Diğer kaynaklar		704.841.212	609.270.910
D. Toplam kaynaklar	Md. 3/(p)	3.838.759.393	3.654.116.265

Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler	Tebliğdeki ilgili Düzenleme	31.03.2019	31.12.2018
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)	612.640.949	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. İşletmeciler şirkete iştirak	Md. 28/1(a)	152.733.811	152.733.811
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	122.403.834	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 ilgili düzenleme	31.03.2019	31.12.2018	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)	20%	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. İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	4%	4%	%10 en fazla
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	51%	55%	%500 en fazla
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	16%	18%	%10 en fazla
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	0%	0%	%10 en fazla

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

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

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

6. Rapor Tarihinden Sonraki Gelişmeler

Genel Kurul Toplantısı

Şirketimiz’in 2018 yılı faaliyetlerine ilişkin olağan genel kurul toplantısı, 02/05/2018 tarihinde saat 14.00’de İkitelli OSB Mahallesi 10.Cadde 34Portall Plaza No:7D/18 Başakşehir/İstanbul adresindeki 34Portall Plaza Konferans Salonu’nda yapılmıştır.

Genel kurul toplantısında özetle aşağıdaki konular karara bağlanmıştır:

Kar Dağıtımı : Şirketin Sermaye Piyasası Mevzuatına göre hazırlanan konsolide finansal tablolarında ve yasal kayıtlarında 31.12.2018 tarihi itibarıyla oluşan sırasıyla 234.955.963,00 TL ve 120.065.079,34 TL net dönem karlarından mevzuat gereği yapılan indirimlerden sonra ulaşılan net dağıtılabilir dönem karından, Şirket kar dağıtım politikası ve esas sözleşmesi kapsamında ve kar dağıtım tablosuna uygun şekilde; çıkarılmış sermayenin %45,6’sı oranında 114.000.000 TL’nin sermayeye ilave edilmesi, ilave edilen tutar kadar bedelsiz hisse senedinin ortaklara dağıtılması, kalan tutarın olağanüstü yedekler hesabına alınmasına oybirliğiyle karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu : Görev süreleri dolacak olan yönetim kurulu üyelerine 1 yıl süreyle görev yapmak üzere Prof. Dr. Ali Alp, Oğuz Satıcı ve Prof. Dr. Saim Kılıç'ın yeniden seçilmelerine, Jean-Claude Baumgarten'ın yerine ise Abdurrahman Bilgiç'in seçilmesine oy çokluğu ile karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu üyeleri 2018 yılı faaliyetleri ile ilgili olarak oy çokluğu ile ibra edilmiştir.

Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerine aylık net 5.000 TL huzur hakkı ödenmesine, diğer yönetim kurulu üyelerine ise herhangi bir ücret ödenmemesine oy çokluğu ile karar verilmiştir.

Bağımsız Denetim Şirketi Seçimi : 2019 yılı hesap dönemindeki finansal tablolarının uluslararası muhasebe standartları yönünden denetlenmesi ve T.T.K. ve sermaye piyasası kanunlardaki ilgili düzenlemeler kapsamında diğer faaliyetleri yürütmek üzere PWC BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.'nin seçilmesine oy çokluğu ile karar verilmiştir.

Diğer kararlar ;

- 2018 faaliyet yılına ilişkin Faaliyet Raporu, Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu müzakere edilip, finansal tablolar oy çokluğu ile kabul edilmiştir.
- İlişkili taraf işlemleri, ekspertiz değerlerinden farklı gerçekleştirilen işlemler, 3.kişiler lehine verilen teminat,rehin ve ipotekler, geri alım işlemleri ile Kurumsal Yönetim İlkeleri 1.3.6.maddesi hakkında genel kurula bilgi sunulmuştur.
- TTK'nun 395.-396. maddeleri kapsamında yönetim kuruluna izin verilmesi oy çokluğu ile kabul edilmiştir.
- Bağış ve yardımlar hakkında bilgi verilerek, 2019 yılı bağış ve yardımları için üst limitinin 500.000 TL olarak belirlenmesine oy çokluğu ile karar verilmiştir.

Genel Kurul Toplantısı'nın ardından yönetim kurulu görev dağılımı aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

Yönetim Kurulu Başkanı	Ahmet Akbalık
Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Ürfi Akbalık
Yönetim Kurulu Üyesi	Prof.Dr. Ali Alp
Yönetim Kurulu Üyesi	Oğuz Satıcı
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Prof.Dr. Saim Kılıç
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Abdurrahman Bilgiç

Ela Quality Resort Hotel Kira Revizesi

Şirketimizin portföyünde yer alan ve Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından işletilmekte olan Ela Quality Resort Hotel'in Ocak ve Şubat aylarında 2019 yılı için aldığı rezervasyonlar değerlendirilmiş olup, buna göre 01.01.2019 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere; Otelin 5.500.000 USD+KDV olan mevcut yıllık sabit kira bedelinin 7.500.000 USD+KDV olarak güncellenmesine, karar verilmiştir.

7. Finansal Tablo ve Dipnotlar

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1) uyarınca, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde hazırlanan ve sunum esasları SPK düzenleme ve kararları uyarınca belirlenen 01/01/2019-31/03/2019 ara dönem finansal tablolarımız ekte sunulmuştur.

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

**31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2019 ve 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

VARLIKLAR	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018
Dönen varlıklar		834.185.876	753.444.381
Nakit ve nakit benzerleri	4	663.850.756	635.172.561
Ticari alacaklar		42.294.098	20.756.282
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	22	149.571	224.193
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	42.144.527	20.532.089
Diğer alacaklar		24.849.109	4.013.187
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	22	22.402.476	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	2.446.633	4.013.187
Stoklar	8	16.954.077	15.637.828
Peşin ödenmiş giderler		78.716.054	73.726.931
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler		424.338	766.142
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	78.291.716	72.960.789
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		1.915.114	2.124.025
Diğer dönen varlıklar	10	5.606.668	2.013.567
Duran varlıklar		2.945.085.663	2.818.854.500
Ticari alacaklar		1.087.425	1.087.425
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		1.087.425	1.087.425
Finansal yatırımlar		12.498	12.499
Stoklar	8	688.420.613	562.615.968
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	1.562.278.000	1.562.278.000
Maddi duran varlıklar	12	586.694.207	588.276.556
Maddi olmayan duran varlıklar		28.173.814	28.546.081
- Şerefiye	13	18.433.792	18.433.792
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar		9.740.022	10.112.289
Peşin ödenmiş giderler		371.884	629.815
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	371.885	629.815
Ertelenmiş vergi varlığı		6.058.797	5.705.796
Diğer duran varlıklar	10	71.988.424	69.702.360
Toplam varlıklar		3.779.271.539	3.572.298.881

Ekteki dipnotlar, bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 31 MART 2019 ve 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

KAYNAKLAR	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018
Kısa vadeli yükümlülükler		1.143.060.776	1.001.572.557
Kısa vadeli borçlanmalar	5	181.867.247	97.367.583
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	603.890.168	600.664.216
Ticari borçlar		65.995.393	49.626.846
- İlişkili taraflara ticari borçlar	22	-	-
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	65.995.393	49.626.846
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	2.677.736	2.247.343
Diğer borçlar		226.179.685	228.823.577
- İlişkili taraflara diğer borçlar	22	204.285.484	207.529.636
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	21.894.199	21.293.941
Ertelenmiş gelirler	9	56.626.396	13.338.364
Kısa vadeli karşılıklar		3.926.693	3.867.412
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	16	874.334	815.053
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	3.052.359	3.052.359
Türev araçlar		1.897.460	5.637.216
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar		1.897.460	5.637.216
Uzun vadeli yükümlülükler		800.526.688	710.260.216
Uzun vadeli borçlanmalar	5	207.631.856	213.448.837
Ticari borçlar		70.454.644	27.696.582
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	70.454.644	27.696.582
Diğer borçlar		387.911	371.256
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	387.911	371.256
Ertelenmiş gelirler	9	518.970.716	466.705.200
Uzun vadeli karşılıklar		3.081.561	2.038.341
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	3.081.561	2.038.341
Diğer uzun vadeli yükümlülükler		-	-
Özkaynaklar		1.835.684.075	1.860.466.108
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		1.836.398.572	1.860.285.878
Ödenmiş sermaye	15	250.000.000	250.000.000
Paylara ilişkin primler	15	146.712.969	146.712.969
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	15	544.475.090	544.789.824
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	15	546.227.514	546.227.514
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	15	(1.752.424)	(1.437.690)
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		23.485.420	23.485.420
Geçmiş yıllar karları		895.297.665	660.341.702
Net dönem karı/(zararı)		(23.572.572)	234.955.963
Kontrol gücü olmayan paylar		(714.497)	180.230
Toplam kaynaklar		3.779.271.539	3.572.298.881

Ekteki dipnotlar, bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT****ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2019	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2018
Hasılat	18	18.548.447	16.892.902
Satışların maliyeti	18	(14.727.681)	(14.609.051)
Brüt kar		3.820.766	2.283.851
Genel yönetim giderleri (-)	19	(4.382.751)	(2.710.816)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	19	(6.311.326)	(5.319.024)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	31.570.309	15.365.640
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(19.710.824)	(8.595.286)
Esas faaliyet karı		4.986.174	1.024.365
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		4.986.174	1.024.365
Finansman gelirleri	21	13.167.365	1.636.423
Finansman giderleri (-)	21	(42.913.888)	(26.620.695)
Vergi öncesi zarar		(24.760.349)	(23.959.907)
Vergi geliri		278.064	(101.555)
- Ertelenmiş vergi geliri		278.064	(101.555)
Net dönem zararı		(24.482.285)	(24.061.462)
Dönem karının dağılımı			
Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım		(23.572.572)	(23.340.082)
Kontrol gücü olmayan paylar		(909.713)	(721.380)
Net dönem zararı		(24.482.285)	(24.061.462)
Pay başına zarar	17	(0,094)	(0,093)
Diğer kapsamlı gider:			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(299.747)	(64.754)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		(374.684)	(80.942)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları), vergi etkisi		74.937	16.188
Toplam kapsamlı gelir / gider		(24.782.032)	(24.126.216)
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı			
Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım		(23.887.305)	(23.400.789)
Kontrol gücü olmayan paylar		(894.727)	(725.427)

Ekteki dipnotlar, bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Paylara ilişkin primler	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/(zararı)	Ana ortaklığa ait öz kaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam öz kaynaklar
			Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artış/azalışları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları						
1 Ocak 2018	250.000.000	146.712.969	401.122.514	(1.219.627)	19.591.496	404.843.189	259.392.437	1.480.442.978	(870.258)	1.479.572.720
Transferler	-	-	-	-	-	259.392.437	(259.392.437)	-	-	-
Net dönem zararı	-	-	-	-	-	-	(23.340.082)	(23.340.082)	(721.380)	(24.061.462)
Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	(60.707)	-	-	-	(60.707)	(4.047)	(64.754)
31 Mart 2018	250.000.000	146.712.969	401.122.514	(1.280.334)	19.591.496	664.235.626	(23.340.082)	1.457.042.189	(1.595.685)	1.455.446.504
1 Ocak 2019	250.000.000	146.712.969	546.227.514	(1.437.690)	23.485.420	660.341.702	234.955.963	1.860.285.878	180.230	1.860.466.108
Transferler	-	-	-	-	-	234.955.963	(234.955.963)	-	-	-
Net dönem zararı	-	-	-	-	-	-	(23.572.572)	(23.572.572)	(909.713)	(24.482.285)
Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	(314.734)	-	-	-	(314.734)	14.986	(299.748)
31 Mart 2019	250.000.000	146.712.969	546.227.514	(1.752.424)	23.485.420	895.297.665	(23.572.572)	1.836.398.572	(714.497)	1.835.684.075

Ekteki dipnotlar, bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot referansları	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
A. İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları		5.261.408	(27.662.738)
Dönem zararı		(24.482.285)	(24.061.462)
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		57.509.464	40.416.165
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		4.336.037	3.946.929
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		59.281	306.462
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		24.784.995	11.069.683
Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		-	(69.809)
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		(3.739.756)	208.031
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		32.068.907	24.853.314
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler		-	101.555
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(27.621.681)	(43.786.417)
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(127.120.895)	(47.888.884)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(5.169.269)	(4.221.775)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacak ve varlıklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(3.043.144)	(24.990.835)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		86.046.094	16.311.871
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		21.648.878	45.416.978
Faaliyetlerle ilgili diğer borç ve yükümlülüklerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		16.655	(28.413.772)
Faaliyetlerde kullanılan / elde edilen nakit akışları		5.405.498	(27.431.714)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		-	(17.869)
Vergi ödemeleri/ iadeleri		(144.090)	(213.155)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		988.261	(313.344)
Alınan faiz		2.900.510	1.483.348
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkları alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(2.022.072)	(1.790.443)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkları alımından kaynaklanan nakit girişleri		109.823	-
İştirakler ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya sermaye artırımı sebebiyle oluşan nakit çıkışları		-	(6.249)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		22.428.526	23.938.748
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		224.530.017	85.517.725
Ödenen faiz		(26.517.101)	(54.004.441)
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(175.584.390)	(7.574.536)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET (AZALIŞ) / ARTIŞ		28.678.195	(4.037.334)
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	635.172.561	172.203.795
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	663.850.756	168.166.461

Ekteki dipnotlar, bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., bağlı ortaklıkları ve müşterek faaliyetinin ("Grup") personel sayısı detayı şu şekildedir: 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 38 (31 Aralık 2018 : 36), Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'nin personel sayısı 454 (31 Aralık 2018 : 398) ve Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı'nın personel sayısı 321'dir. (31 Aralık 2018 : 326).

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 Borsa İstanbul'da (BİST) işlem görmektedir. Grup'un ana ortağı ile esas kontrolü elinde tutan taraf Ahmet Akbalık ve Ürfi Akbalık'tır.

Bağlı ortaklıklar:

Şirket'in bağlı ortaklıklarının detayı aşağıda verilmektedir:

	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)	
			31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. (*)	Otelcilik	İstanbul	95,00	95,00
Büyükyalı Otel İşletmeciliği (**)	Otelcilik	İstanbul	60,00	60,00

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

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

Müşterek faaliyet:

Grup'un müşterek faaliyetinin detayı aşağıda verilmektedir:

	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)	
			31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	%60	%60

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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.

Finansal tabloların onaylanması:

Konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 10 Mayıs 2019 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

TMS’ye Uygunluk Beyanı

Grup, 31 Mart 2019 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin finansal tablolarını SPK’ nın Seri: II, 14.1 No’ lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” standardına uygun olarak hazırlanmıştır.

Grup, muhasebe kayıtlarını, Maliye Bakanlığı’nca yayımlanmış Tek Düzen Hesap Planı çerçevesinde Türk Ticaret Kanunu (“TTK”) ve Türk Vergi Mevzuatı’na göre yapmaktadır.

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TMS/TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TMS/TFRS”) esas alınmıştır.

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkuller ve bina haricinde tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Kullanılan para birimi

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

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.

Konsolidasyona ilişkin esaslar

Şirket'in bağlı ortaklıklarının ve müşterek faaliyetinin 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

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

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

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

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

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

2.3 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

31 Aralık 2018 itibarıyla “Ertelenmiş gelirler” hesabı içerisinde gösterilen 30.616.638 TL tutarındaki borçlar “İlişkili taraflara diğer borçlar” hesabında gösterilmiştir.

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Grup, 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

a. 31 Mart 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, 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.

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

- **TFRS 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 özellikli kiralaayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralaayanlar 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 kiralaayanlar 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 etkileneceklerdir. Bu durumda, yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralaayanlar 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.
- **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 kanunda 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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

- **TMS 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.

b. 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- **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

- **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.

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

2.5 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Binaların gerçeğe uygun değer tespitleri

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

Ertelenmiş Vergi

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

Dava karşılıkları

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

Borçlanma maliyetleri

Grup 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 yöntemine uygun olarak aktifleştirilmektedir.

2.7 İşletmenin sürekliliği

İlişikte sunulan konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre düzenlenmiştir. Grup'un 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarından 308.874.900 TL fazla olup devam eden projeler ve mevcut proje stoklarından gerçekleştirilecek satışlar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kira sözleşmeleri uyarınca elde edilen nakit akışları ile gerektiğinde yeni finansal borçlanmalar vasıtasıyla nakit akış yönetimi sağlanmaktadır. Büyükyalı projesinde ön satışlar başlamış olup, nakit akım sağlanmaya başlanmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.8 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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

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

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

Grup'un faaliyet bölümlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2019			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltilmeleri	
Kar veya zarar kısmı				
Hasılat	23.995.689	5.309.311	(10.756.553)	18.548.447
Satışların maliyeti (-)	(2.123.447)	(23.360.787)	10.756.553	(14.727.681)
Brüt kar	21.872.242	(18.051.476)	-	3.820.766
Genel yönetim giderleri (-)	(3.630.291)	(752.460)	-	(4.382.751)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(3.881.789)	(2.429.537)	-	(6.311.326)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	26.060.818	5.509.491	-	31.570.309
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(13.443.034)	(6.267.790)	-	(19.710.824)
Esas faaliyet karı	26.977.946	(21.991.772)	-	4.986.174
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	26.977.946	(21.991.772)	-	4.986.174
Finansman gelirleri/giderleri, net	(29.227.173)	(519.350)	-	(29.746.523)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	(2.249.227)	(22.511.122)	-	(24.760.349)
Vergi Geliri				
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	278.064	-	278.064
Dönem karı / (zararı)	(2.249.227)	(22.233.058)	-	(24.482.285)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

	31 Mart 2018			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
Kar veya zarar kısmı				
Hasılat	18.964.379	4.498.411	(6.655.237)	16.892.902
Satışların maliyeti (-)	(6.504.838)	(13.541.157)	5.522.293	(14.609.051)
Brüt kar	12.459.541	(9.042.746)	(1.132.944)	2.283.851
Genel yönetim giderleri (-)	(2.067.408)	(643.408)	-	(2.710.816)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(3.801.841)	(1.517.183)	-	(5.319.024)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	14.381.505	984.135	-	15.365.640
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(7.526.428)	(1.066.105)	(2.753)	(8.595.286)
Esas faaliyet karı	13.445.369	(11.285.307)	(1.135.697)	1.024.365
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	13.445.369	(11.285.307)	(1.135.697)	1.024.365
Finansman gelirleri/giderleri, net	(21.924.312)	(3.059.960)	-	(24.984.272)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	(8.478.943)	(14.345.267)	(1.135.697)	(23.959.907)
Vergi Geliri	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	(101.555)	-	(101.555)
Dönem karı / (zararı)	(8.478.943)	(14.446.822)	(1.135.697)	(24.061.462)

	31 Mart 2019			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
Varlıklar				
Dönen varlıklar	735.947.196	120.155.560	(21.916.880)	834.185.876
Cari olmayan / Duran varlıklar	3.102.812.197	12.368.085	(170.094.619)	2.945.085.663
Toplam varlıklar	3.838.759.393	132.523.645	(192.011.499)	3.779.271.539

	31 Mart 2019			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
Kaynaklar				
Kısa vadeli yükümlülükler	993.309.806	148.235.556	1.515.414	1.143.060.776
Uzun vadeli yükümlülükler	797.362.792	897.298	2.266.598	800.526.688
Özkaynaklar	2.048.086.795	(16.609.209)	(195.793.511)	1.835.684.075
Toplam kaynaklar	3.838.759.393	132.523.645	(192.011.499)	3.779.271.539

	31 Aralık 2018			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
Varlıklar				
Dönen varlıklar	695.688.355	97.153.208	(39.397.182)	753.444.381
Cari olmayan / Duran varlıklar	3.136.205.095	15.725.653	(333.076.248)	2.818.854.500
Toplam varlıklar	3.831.893.450	112.878.861	(372.473.430)	3.572.298.881

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

Kaynaklar	31 Aralık 2018			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
Kısa vadeli yükümlülükler	859.751.084	132.286.581	(21.081.746)	970.955.919
Uzun vadeli yükümlülükler	739.197.230	1.679.624	-	740.876.854
Özkaynaklar	2.232.945.136	(21.087.344)	(351.391.684)	1.860.466.108
Toplam kaynaklar	3.831.893.450	112.878.861	(372.473.430)	3.572.298.881

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Kasa	89.634	93.983
Bankadaki nakit	663.761.122	635.078.578
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	585.312.964	623.868.184
- Vadesiz mevduatlar	76.638.649	9.411.186
- Diğer	1.809.509	1.799.208
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	663.850.756	635.172.561
Bloke mevduatlar	-	-
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	663.850.756	635.172.561

Vadeli mevduatların döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Mart 2019
Avro	4,00-4,50	517.603.568
ABD Doları	3,80-4,50	40.419.150
İngiliz Sterlini	1,70-2,80	9.529.260
Türk Lirası	18,00-19,75	17.760.986
		585.312.964
Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2018
Avro	2,00-5,00	567.193.862
ABD Doları	0,05-4,00	46.676.358
İngiliz Sterlini	2,00-4,50	5.983.380
Türk Lirası	8,00-22,00	4.014.584
		623.868.184

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların faiz oranları sabittir ve vade süreleri 2 ile 26 gün arasındadır (31 Aralık 2018 : 2 ile 24 gün).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARI İLE

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. FİNANSAL BORÇLAR

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli borçlanmalar	181.867.247	97.367.583
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	603.890.168	600.664.216
Uzun vadeli borçlanmalar	207.631.856	213.448.837
	993.389.271	911.480.636

31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla finansal borçların kırılımı aşağıda verilmiştir:

Finansal borçlar	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Banka kredileri	987.954.804	906.260.438
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	5.434.467	5.220.198
	993.389.271	911.480.636

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
1 yıl içerisinde ödenecek	803.798.653	675.797.049
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	86.620.161	125.657.781
2-5 yıl içerisinde ödenecek	69.071.365	104.805.608
5 yıl ve üzeri	28.464.625	-
	987.954.804	906.260.438

Banka kredilerinin döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Mart 2019	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	15-20	239.403.896	90.004.482
Avro	0,65-5,40	564.394.758	94.151.668
		803.798.654	184.156.150
Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2018	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	10,55-14,50	81.530.890	106.955.389
Avro	0,65-5,40	583.184.289	123.508.000
ABD Doları	0,65-0,75	11.081.870	-
		675.797.049	230.463.389

31 Mart 2019 tarihi itibarı ile kullanılan krediler sabit faizli olup, karşılığında Grup tarafından verilen ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2018 : Bulunmamaktadır).

Özak GYO'nun grup imkanları vasıtasıyla kullanmış olduğu köprü kredi tutarı, kısa vadeli banka kredileri içerisinde 357.082.583 TL, Uzun vadeli banka kredileri içerisinde ise 95.392.817 TL olmak üzere toplam 452.475.400 TL'dir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar:

Kısa vadeli ticari alacaklar:

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli ticari alacaklar senetleri	34.575.618	9.993.343
Ticari alacaklar	11.345.983	14.243.684
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(3.777.074)	(3.704.938)
	42.144.527	20.532.089

Grup'un turizm şirketlerine istinaden ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 14 gündür. (31 Aralık 2018 : 14 gün).

	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri		
Açılış bakiyesi	(3.527.954)	(3.527.954)
Dönem içi karşılıklardaki azalış/(artış), net	(249.120)	69.809
Kapanış bakiyesi	(3.777.074)	(3.458.145)

b) İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar:

Kısa vadeli borçlar:

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Ticari borçlar (*)	54.182.738	37.818.001
Borç senetleri	11.212.845	11.180.919
Gider tahakkukları (**)	622.565	675.522
Ticari borçlar reeskontu (-)	(22.755)	(47.596)
	65.995.393	49.626.846

(*) Grup'un Büyükyalı Projesi'ndeki taşınmazın alımı ile alakalı borçlarından oluşmaktadır.

(**) Gider tahakkukları, Grup'un gayrimenkul projeleri ile alakalı henüz faturalanmamış hakediş bedelleri ile alakalı giderlerinin tahakkuklarından oluşmaktadır.

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

Uzun vadeli borçlar:

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Ticari borçlar (***)	83.431.878	39.987.588
Borç reeskontu (-)	(12.977.234)	(12.291.006)
	70.454.644	27.696.582

(***) Grup'un Büyükyalı Projesindeki taşınmazın alımı ile alakalı borçlarından ve Eyüp İlçesi Göktürk Mahallesi'ndeki taşınmazın alımı ile alakalı borcundan oluşmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar:

Kısa vadeli diğer alacaklar	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Verilen depozito ve teminatlar	1.070.157	1.369.787
Diğer	1.376.476	2.643.400
	2.446.633	4.013.187

b) İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Alınan depozito ve teminatlar (*)	20.743.277	18.381.202
Ödenecek vergiler (**)	1.046.387	2.661.538
Diğer	104.535	251.201
	21.894.199	21.293.941

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

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

Uzun vadeli diğer borçlar	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Alınan depozito ve teminatlar	387.911	319.006
Diğer	-	52.250
	387.911	371.256

8. STOKLAR

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli stoklar	16.954.077	15.637.828
Tamamlanan proje stokları(****)	13.905.086	13.905.086
Turizm faaliyetleri ile ilgili stoklar	3.048.991	1.732.742
Devam eden proje stokları (*****)	688.420.613	562.615.968
Uzun vadeli stoklar	688.420.613	562.615.968

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

(*****) Grup'un portföyünde bulunan Büyükyalı Projesi'ne ait devam eden proje maliyetleridir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

İlişkili olmayan taraflara

kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Taahhütlere verilen avanslar	53.796.290	43.511.760
Verilen sipariş avansları (*)	21.901.512	26.965.171
Gelecek aylara ait giderler	2.593.914	2.483.858
	78.291.716	72.960.789

İlişkili olmayan taraflara

uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Gelecek yıllara ait giderler	235.777	493.710
Proje avansı	99.193	99.193
Verilen depozito ve teminatlar	36.914	36.912
	371.884	629.815

(*) 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla verilen sipariş avansları, Grup'un devam etmekte olan Büyükyalı Projesi'ne ilişkin tedarikçilere verdiği sipariş avanslarından oluşmaktadır.

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Alınan sipariş avansları (***)	50.395.763	11.475.814
Gelecek aylara ait gelirler (****)	6.230.633	1.862.550
	56.626.396	13.338.364

(***) 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla alınan sipariş avansları esas olarak, turizm acentalarından alınan avanslara aittir.

(****) Grup'un portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin peşin kesilen kira fatura bedellerinden oluşmaktadır

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Alınan sipariş avansları (*****)	518.966.800	466.705.200
Diğer	3.916	-
	518.970.716	466.705.200

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. DİĞER VARLIKLAR

Diğer dönen varlıklar	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Devreden Katma Değer Vergisi (“KDV”)	5.554.071	1.965.803
İş avansları	27.998	10.264
Diğer	24.599	37.500
	5.606.668	2.013.567

Diğer duran varlıklar	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Devreden KDV	71.988.424	69.702.360
	71.988.424	69.702.360

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2019	482.545.000	1.079.733.000	1.562.278.000
Makul değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç	-	-	-
31 Mart 2019	482.545.000	1.079.733.000	1.562.278.000

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2018	443.700.000	855.580.000	1.299.280.000
Makul değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç	-	-	-
31 Mart 2018	443.700.000	855.580.000	1.299.280.000

Grup’un 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Grup ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerleme çalışmaları neticesinde elde edilmiştir. 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.

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

	Kullanılan yöntem	Seviye	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
İkitelli Bina (34 Portall Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	417.547.000	417.547.000
Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	3	313.620.000	313.620.000
Göktürk Arsa (203 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 (201 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
			1.562.278.000	1.562.278.000

31 Mart 2019 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, 31 Mart 2019 tarihli ekspertiz rapor değerlerini içermektedir.

Grup, 13.457.208 TL tutarındaki kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir (31 Mart 2018 : 12.513.792). Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 2.981.336 TL'dir (31 Mart 2018 : 9.692.272 TL).

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde verilen herhangi bir ipotek bulunmamaktadır. (31 Aralık 2018 : 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, mevkiye 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 değeri kabul edilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)

Taşınmaz, İstanbul Bağcılar'da konumlu İş İstanbul 34 Projesi'nde yer alan 26 adet bağımsız bölümdür. Bölümler için 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; dükkânların ise 14.290-17.110TL/m² birim satış bedellerine sahip olduğu belirtilmiştir.

Binanın nihai değeri hesaplanırken, emsal karşılaştırma yöntemine göre birim satış değeri (TL/m²) dükkânlar 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 7.820 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 48.565.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metre-karelerdeki emsallerin m² fiyatları 6.000-9.400 TL aralığındadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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 metrekarelerdeki emsallerin m² fiyatları 8.000-8.000 TL aralığındadır.

Göktürk Arsa (201 No'lu Ada)

Taşınmaz; İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, Köprübaşı Sokak üzerinde konumlu 201 Ada 1 no'lu parseldir. Parsel boş durumdadır. Taşınmaza ulaşım Hasdal-Kemerburgaz Yassıören yolu üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmaz, Eyüp Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir. Değerlemeye konu parselin yüzölçümü 11.891,49 m²'dir. Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 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 değerlendirme 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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Bayrampaşa Arsa ve 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 değerlendirme 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 gerçekleştirilebileceği tespit edilmiştir.

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Yer altı ve yer üstü düzenleri	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
1 Ocak 2019	204.964	644.476.361	9.172.084	1.164.107	31.037.568	5.425.408	691.480.492
Alımlar	-	360.821	-	-	590.156	1.443.362	2.394.339
Çıkışlar	-	-	-	(109.823)	-	-	(109.823)
31 Mart 2019	204.964	644.837.182	9.172.084	1.054.284	31.627.724	6.868.770	693.765.008
Birikmiş amortismanlar							
1 Ocak 2019	(61.420)	(70.449.194)	(6.818.815)	(1.000.621)	(24.873.886)	-	(103.203.936)
Dönem gideri	(3.185)	(2.787.583)	(281.731)	(33.716)	(870.473)	-	(3.976.688)
Çıkışlar	-	-	-	109.823	-	-	109.823
31 Mart 2019	(64.605)	(73.236.777)	(7.100.546)	(924.514)	(25.744.359)	-	(107.070.801)
31 Mart 2019	140.359	571.600.405	2.071.537	129.770	5.883.365	6.868.770	586.694.207
	Yer altı ve yer üstü düzenleri	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
1 Ocak 2018	204.964	489.752.724	8.498.587	1.158.107	29.993.568	5.425.408	535.033.358
Alımlar	-	-	142.494	6.000	1.273.878	-	1.422.372
Çıkışlar	-	-	-	-	(689.596)	-	(689.596)
31 Mart 2018	204.964	489.752.724	8.641.081	1.164.107	30.577.850	5.425.408	535.766.134
Birikmiş amortismanlar							
1 Ocak 2018	(48.682)	(59.298.861)	(5.947.903)	(924.293)	(22.074.575)	-	(88.294.314)
Dönem gideri	(2.674)	(2.940.870)	(258.812)	(42.338)	(452.883)	-	(3.697.577)
Çıkışlar	-	-	-	-	689.596	-	689.596
31 Mart 2018	(51.356)	(62.239.731)	(6.206.715)	(966.631)	(21.837.862)	-	(91.302.295)
31 Mart 2018	153.608	427.512.993	2.434.366	197.476	8.739.988	5.425.408	444.463.839

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla Grup'un maddi duran varlıkları üzerinde verilen herhangi bir ipotek bulunmamaktadır. (31 Aralık 2018 : Bulunmamaktadır).

31 Mart 2019 sonu itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi (Seviye 2) kullanılmıştır. Grup'un binasının gerçeğe uygun değeri Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hesaplanmıştır. Bina değerlemesi ile ilgili detay aşağıdaki gibidir;

Serik Ela Otel

Değerleme konusu taşınmaz 5 yıldızlı turistik tesis olarak kullanılmaktadır. 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 değeri 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.

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

Ekonomik Ömrü

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

Binalar sözleşme süresince amorti edilmektedir.

13. ŞEREFİYE

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

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

	31 Mart 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. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Grup'un teminat/ipotek/rehin (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir :

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	315.319.790	270.613.514
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	315.319.790	270.613.514

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

	31 Mart 2019			31 Aralık 2018		
	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL
Teminat mektubu	1.727.536	192.912.964	315.319.790	5.698.213	24.335.000	270.613.514
	1.727.536	313.592.255	315.319.790	5.698.213	24.335.000	270.613.514

Grup'un lehine ve aleyhine açılmış ve halihazırda devam eden toplam 128 adet davası bulunmaktadır. Bu davalar işe iade, taşeronlar ve kiracılar ile olan anlaşmazlıklardan kaynaklı davalardan oluşmaktadır. Grup aleyhine açılmış ve devam etmekte olan dava tutarları 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla 4.211.532 TL'dir ve 3.052.359 TL tutarındaki kısmına karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2018 : 4.211.532 TL'dir ve 3.052.359 TL tutarındaki kısmına karşılık ayrılmıştır). Grup 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.

	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Açılış bakiyesi	3.052.359	2.766.093
Dönem gideri, net	-	286.266
Kapanış bakiyesi	3.052.359	3.052.359

Grup, 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 Tahsil 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, Grup'un Özak Tekstil'in amme borçlarından da sorumlu tutulması söz konusudur.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. ÖZKAYNAKLAR

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

	(%)	31 Mart 2019	(%)	31 Aralık 2018
Ahmet Akbalık	47,22	118.046.757	47,22	118.046.757
Ürfi Akbalık	25,97	64.922.417	25,97	64.922.417
BİST'de işlem gören kısım	25	62.500.000	25,00	62.500.000
Diğer	1,81	4.530.826	1,81	4.530.826
Nominal sermaye	100	250.000.000	100,00	250.000.000

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

Genel Kurul Toplantısı'nda alınan karar gereği Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı 2014 yılı dönem karından karşılanmak üzere 93.000.000 TL artırılarak 157.000.000 TL'den 250.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.

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

	(%)	31 Mart 2019	(%)	31 Aralık 2018
Kairos Pegasus Fund S.A.	9,2	23.004.061	9,2	23.004.061
Özak Tekstil (*)	1,03	2.565.087	1,03	2.565.087
Özak GYO- Geri Alınan Paylar	0,6	1.500.726	-	-
Diğer	14,17	35.430.126	14,77	36.930.852
BİST'te işlem gören hisse	25	62.500.000	25,00	62.500.000

(*) Ana ortaklar tarafından kontrol edilen şirket

Kayıtlı sermaye tavanı

21/11/2017 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 17/05/2018 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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Ödenmiş sermaye

Şirket'in 31 Mart 2019 yılındaki sermayesi 250 milyon adet hisseden oluşmaktadır (2018: 250 milyon adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (2018: hisse başına 1 TL).

Şirket, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahiptir. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay gruplarından A grubu nama yazılı paylar (300.000.000 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 248.407.643 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.

Paylara ilişkin primler:

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

Kar dağıtımı:

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Geri alınmış paylar

15.01.2019 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21.07.2016 ve 25.07.2016 tarihli Basın Duyuruları ile verilen izine istinaden, pay fiyatının Şirket faaliyetlerinin gerçek performansını yansıtmadığı düşüncesiyle, Özak GYO paylarında başta küçük paydaşlar olmak üzere tüm paydaşların menfaatlerinin korunması ve sağlıklı fiyat oluşumuna katkıda bulunulması amaçları ile azami 2.500.000 adet payın gerekli görülen durumlarda geri alınımının yapılmasına ve bu amaçla 5.500.000 TL tutarına kadar kaynak ayrılmasına karar vermiştir.

Bu kapsamda 11-12 Mart 2019 tarihlerinde 2,20-2,32 TL fiyat aralığından, sermayenin %0,6'sına denk gelen toplam 1.500.726 adet payın geri alımı yapılmış olup, işlemlerin toplam tutarı 3.364.272,20 TL olarak gerçekleşmiştir. Geri alım süreci devam etmekte olup, geri alınan paylardan henüz satılan olmamıştır.

Birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

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

	31 Mart 2019	31 Mart 2018
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları	546.227.514	401.122.514
Aktüeryal kayıp fonu	(2.137.957)	(1.600.418)
- vergi etkisi	385.533	320.084
	544.475.090	399.842.180

16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Personele ödenecek ücretler	1.975.506	1.593.044
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	702.230	654.299
	2.677.736	2.247.343

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Kullanılmayan izin karşılığı	874.334	815.053
	874.334	815.053

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Kıdem tazminatı karşılığı	3.081.561	2.038.341
	3.081.561	2.038.341

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

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 6.017,60 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, 31 Mart 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.

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
1 Ocak	2.038.341	1.129.976
Hizmet maliyeti	985.903	1.361.938
Faiz maliyeti	357.064	367.112
Ödenen kıdem tazminatları (-)	-	(648.531)
Aktüeryal kayıp	(299.747)	(172.154)
31 Aralık	3.081.561	2.038.341

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

İzin karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
1 Ocak	815.053	700.519
Dönem gideri / (sene içerisinde kullanılan), net	59.281	114.534
31 Aralık	874.334	815.053

17. PAY BAŞINA KAZANÇ

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

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

	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	250.000.000	250.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem zararı	(23.572.572)	(23.340.082)
Pay başına kayıp	(0,094)	(0,093)

18. HASILAT

a) Satışlar

	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
Kira geliri	13.457.208	12.513.792
Otelcilik geliri	5.309.311	4.498.411
Satış iskontoları (-)	(368.879)	(593.863)
Diğer gelirler	150.807	474.562
	18.548.447	16.892.902

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18. HASILAT (Devamı)

b) Satışların maliyeti

	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
Personel giderleri	5.277.834	3.697.641
Amortisman ve itfa payları giderleri	4.183.539	3.815.746
Yiyecek içecek giderleri	1.274.825	1.397.909
Satılan hizmet maliyeti	1.222.648	901.658
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	1.199.125	2.510.624
Bakım onarım giderleri	1.038.865	1.809.792
Sigorta giderleri	185.794	182.428
Vergi ve harç giderleri	116.236	98.126
Diğer	228.815	195.127
	14.727.681	14.609.051

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

	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	6.311.326	5.319.024
Genel yönetim giderleri (-)	4.382.751	2.710.816
	10.694.077	8.029.840

	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri		
Reklam giderleri	4.256.218	3.495.960
Personel giderleri	675.425	590.710
Danışmanlık giderleri	365.141	401.018
Ofis giderleri	204.989	81.560
Seyahat giderleri	176.462	152.342
Haberleşme giderleri	136.668	304.241
Amortisman giderleri	135.970	102.339
Vergi ve harçlar	132.770	148.714
Diğer	227.683	42.140
	6.311.326	5.319.024

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
Genel yönetim giderleri		
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	2.595.019	944.854
Personel giderleri	1.401.012	1.095.528
Ulaşım giderleri	35.608	86.132
Amortisman giderleri	16.528	28.844
Vergi ve harçlar	7.118	27.211
Ofis giderleri	3.635	1.512
Diğer	323.831	526.735
	4.382.751	2.710.816

20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

31 Mart 2019 ve 31 Mart 2018 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir

	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
Kambiyo karları	28.744.830	14.449.728
Reeskont faiz gelirleri	1.285.546	140.974
Konusu kalmayan karşılıklar	2.220	432.875
Diğer	1.537.713	342.063
	31.570.309	15.365.640

31 Mart 2019 ve 31 Mart 2018 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
Kambiyo zararları	18.440.116	6.374.786
Reeskont faiz giderleri	-	1.650.086
Diğer	1.270.708	570.414
	19.710.824	8.595.286

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

21. FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

Finansman gelirleri

	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
Faiz gelirleri	2.900.509	1.483.348
Kur farkı gelirleri	6.527.100	153.075
Türev araçlardan finansal gelirler	3.739.756	-
	13.167.365	1.636.423

(*) Şirket'in yapmış olduğu forward kontratı sonucu 31 Mart 2019 tarihli gerçeğe uygun değeri üzerinden 3.739.756 TL tutarında geliri finansal faaliyetlerden gelir olarak kaydedilmiştir.

Finansman giderleri

	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
Kur farkı gideri	33.755.673	22.757.107
Faiz giderleri	9.158.215	3.863.588
	42.913.888	26.620.695

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARI İLE

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Mart 2019					
	Alacaklar		Borçlar			
	Kısa vadeli Ticari	Kısa vadeli Diğer	Kısa vadeli		Uzun vadeli	
			Ticari	Ticari olmayan (**)	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklara Borçlar (*)	-	-	-	204.285.484	-	-
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler						
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	70.186	-	-	-	-	-
Özak Tekstil Konf. San. ve Tic. A.Ş.	32.895	-	-	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. A.Ş.	12.803	-	-	-	-	-
Aktur Gayrimenkul Hizmetleri A.Ş.	6.903	-	-	-	-	-
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	5.727	-	-	-	-	-
Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.	4.160	22.402.476	-	-	-	-
Yeditepe Emlak Yatırımları San. Ve Tic. A.Ş.	4.160	-	-	-	-	-
Ziylan Gayrimenkul Yatırım ve Yönetim A.Ş.	3.770	-	-	-	-	-
Özak Enerji San. Ve Tic. A.Ş.	3.469	-	-	-	-	-
Elif Emlak Yatırımları San. Ve Tic. A.Ş.	2.896	-	-	-	-	-
Kübrateks Tekstil San. Ve Dış Tic. A.Ş.	2.602	-	-	-	-	-
	149.571	22.402.476	-	204.285.484	-	-

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARI İLE

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2018					
	Alacaklar		Borçlar			
	Kısa vadeli Ticari	Uzun vadeli Ticari	Kısa vadeli		Uzun vadeli	
			Ticari	Ticari olmayan (**)	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklara Borçlar (*)	-	-	-	207.529.636	-	-
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler						
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	113.067	-	-	-	-	-
Kamer İnşaat	111.126	-	-	-	-	-
	224.193	-	-	207.529.636	-	-

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Mart 2019					
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit Kıymet Alımları	Hisse alımı
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler						
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	2.364.811	-	-	89.220	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	1.963.117	-	-	245.040	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	1.354.697	-	-	471.326	-	-
Özak Tekstil Konf. San. ve Tic. A.Ş.	3.265	-	-	1.388.490	-	-
Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.	-	-	-	3.525	-	-
Diğer	-	-	-	25.659	-	-
Toplam	5.685.890	-	-	2.223.260	-	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Mart 2018					
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit Kıymet Alımları	Hisse alımı
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler						
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	2.244.771	-	-	368.809	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	1.015.787	-	-	189.925	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	10.704	5.456	-	69.151	-	-
Özak Tekstil Konf. San. ve Tic. A.Ş.	4.692	-	-	1.076.224	-	-
Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.	-	-	-	2.723	-	-
Diğer	-	-	-	18.036	-	-
Toplam	3.275.954	5.456	-	1.724.868	-	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler

	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Aralık 2018
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	424.338	766.142
	424.338	766.142

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	571.673	449.167
	571.673	449.167

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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.

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

	31 Mart 2019			
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	GBP	ABD Doları	Avro
1-Parasal Finansal Varlıklar	643.393.291	1.314.692	7.509.671	93.606.708
2-Toplam varlıklar	643.393.291	1.314.692	7.509.671	93.606.708
3-Finansal yükümlülükler	(564.394.761)	-	-	(89.319.928)
4-Kısa vadeli yükümlülükler	(564.394.761)	-	-	(89.319.928)
5-Finansal yükümlülükler	(94.151.669)	-	-	(14.900.245)
6-Uzun vadeli yükümlülükler	(94.151.669)	-	-	(14.900.245)
7-Toplam yükümlülükler	(658.546.430)	-	-	(104.220.173)
8-Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	(15.153.139)	1.314.692	7.509.671	(10.613.465)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

	31 Aralık 2018			
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	GBP	ABD Doları	Avro
1-Parasal Finansal Varlıklar	619.853.600	899.378	8.872.314	94.093.209
2-Toplam varlıklar	619.853.600	899.378	8.872.314	94.093.209
3-Finansal yükümlülükler	(594.266.159)	-	(2.106.459)	(96.745.901)
4-Kısa vadeli yükümlülükler	(594.266.159)	-	(2.106.459)	(96.745.901)
5-Finansal yükümlülükler	(123.508.000)	-	-	(20.489.051)
6-Uzun vadeli yükümlülükler	(123.508.000)	-	-	(20.489.051)
7-Toplam yükümlülükler	(717.774.159)	-	(2.106.459)	(117.234.952)
8-Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	(97.920.559)	899.378	6.765.855	(23.141.743)

Kur riskine duyarlılık

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Kur riskine duyarlılık (Devamı)

	31 Mart 2019	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde)		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	4.226.743	(4.226.743)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	4.226.743	(4.226.743)
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	(6.706.436)	6.706.436
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(6.706.436)	6.706.436
Diğer döviz kurlarının TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	964.379	(964.379)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	964.379	(964.379)
Toplam (3+6+9)	(1.515.314)	1.515.314

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARI İLE

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Kur riskine duyarlılık (Devamı)

	31 Mart 2018	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde)		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	3.559.449	(3.559.449)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	3.559.449	(3.559.449)
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	(17.809.551)	17.809.551
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(22.330.551)	22.330.551
Diğer döviz kurlarının TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	598.338	(598.338)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	598.338	(598.338)
Toplam (3+6+9)	(13.651.764)	13.651.764

b.3.2) Faiz oranı risk yönetimi

Faiz oranı duyarlılığı

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

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Sabit faizli araçlar		
Finansal yükümlülükler	987.954.804	956.690.636
	987.954.804	956.690.636

Grup'un 31 Mart 2019 tarihi itibarı ile finansal yükümlülükleri sabit faizli araçlar olması sebebi ile faiz değişim etkisi riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2018 : Bulunmamaktadır).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide olmayan / Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	612.640.949	576.148.020
Gayrimenkuller. Gayrimenkule			
Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	2.844.452.999	2.718.648.352
İştirakler	Md. 24 / (b)	153.142.049	153.142.049
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		228.523.396	206.177.844
Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3 / (p)	3.838.759.393	3.654.116.265
Finansal borçlar	Md. 31	895.918.525	812.838.993
Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-
Finansal kiralama borçları	Md. 31	5.093.710	4.757.342
İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	184.819.151	176.912.998
Özkaynaklar	Md. 31	2.048.086.795	2.050.336.022
Diğer kaynaklar		704.841.212	609.270.910
Toplam kaynaklar	Md. 3 / (p)	3.838.759.393	3.654.116.265
Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Mart 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)	612.640.949	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)	152.733.811	152.733.811
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	120.679.291	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)	-	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili düzenleme	31 Mart 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)	%20	%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. İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28 / 1(a)	%4	%4	%10 en fazla
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	%51	%55	%500 en fazla
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24 / (b)	%16	%18	%10 en fazla
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22 / (1)	%0	%0	%10 en fazla

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

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

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

.....