

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

**30 HAZİRAN 2020 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ SINIRLI DENETİM RAPORU**

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2020 TARİHLİ HESAP DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU	1 - 2
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	6- 41

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2020 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

Varlıklar	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Haziran 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
Dönen varlıklar		1.886.364.806	1.869.223.665
Nakit ve nakit benzerleri	4	372.011.689	459.019.623
Finansal yatırımlar	11	23.276.702	-
Ticari alacaklar		15.741.335	11.527.298
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	24	1.160.463	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	14.580.872	11.527.298
Diğer alacaklar		21.746.755	2.308.414
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	21.746.755	2.308.414
Stoklar	8	1.336.563.061	1.314.612.746
Peşin ödenmiş giderler		107.317.549	79.892.827
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	107.317.549	79.892.827
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		2.106.300	1.850.222
Diğer dönen varlıklar	10	7.601.415	12.535
Duran varlıklar		3.065.211.214	3.039.692.519
Finansal yatırımlar	11	168.368.126	168.368.126
Ticari alacaklar		653.021	584.093
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		653.021	584.093
Stoklar	8	315.622.000	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	2.295.873.565	2.608.264.000
Maddi duran varlıklar	13	106.535.438	91.979.903
Maddi olmayan duran varlıklar		27.810.145	30.118.367
- Şerefiye	14	18.433.792	18.433.792
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar		9.376.353	11.684.575
Peşin ödenmiş giderler		601.125	101.911
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	601.125	101.911
Diğer duran varlıklar	10	149.747.794	140.276.119
Toplam varlıklar		4.951.576.020	4.908.916.184

Ekteki dipnotlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2020 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

Kaynaklar	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Haziran 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
Kısa vadeli yükümlülükler		755.607.697	1.010.023.414
Kısa vadeli borçlanmalar	5	39.123.158	2.078.399
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	86.200.102	190.357.030
Ticari borçlar		110.113.581	65.348.432
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	110.113.581	65.348.432
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	17	1.634.058	1.896.421
Diğer borçlar		331.449.642	329.830.291
- İlişkili taraflara diğer borçlar	24	294.446.226	295.725.657
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	37.003.416	34.104.634
Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler		184.908.627	417.516.509
- Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	9	184.908.627	417.516.509
Kısa vadeli karşılıklar		2.178.529	2.952.492
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	17	153.176	424.898
- Diğer kısa vadeli karşılıklar		2.025.353	2.527.594
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		-	43.840
Uzun vadeli yükümlülükler		1.394.098.070	1.245.013.596
Uzun vadeli borçlanmalar	5	434.377.498	444.672.710
Ticari borçlar		629.116.379	634.871.260
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	629.116.379	634.871.260
Diğer borçlar		309.076	283.232
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	309.076	283.232
Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler		329.950.937	164.694.180
- Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	9	329.950.937	164.694.180
Uzun vadeli karşılıklar		344.180	492.214
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	17	344.180	492.214
Özkaynaklar		2.801.870.253	2.653.879.174
Ödenmiş sermaye	16	364.000.000	364.000.000
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	16	146.712.969	146.712.969
Geri alınmış paylar		(3.364.272)	(3.364.272)
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		(119.842.284)	(119.842.284)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		-	-
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları		245.365.479	245.365.479
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	16	245.365.479	245.365.479
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler			
Yeniden değerlendirme ve sınıflama kazançları		159.367.391	159.367.391
- Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları		159.367.391	159.367.391
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		26.468.019	26.468.019
- Yasal yedekler		26.468.019	26.468.019
Geçmiş yıllar karları		1.835.171.872	1.246.854.797
Dönem net karı		147.991.079	588.317.075
Toplam kaynaklar		4.951.576.020	4.908.916.184

Ekteki dipnotlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2020 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2020	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2019	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2020	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2019
Kar veya zarar Kısım					
Hasılat	19	454.306.976	52.033.615	179.189.538	28.037.926
Satışların maliyeti	19	(250.689.684)	(6.152.327)	(109.298.443)	(4.028.880)
Brüt kar		203.617.292	45.881.288	69.891.095	24.009.046
Genel yönetim giderleri (-)	20	(5.492.857)	(8.775.018)	(1.646.469)	(5.144.727)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	20	(4.215.017)	(8.772.341)	(1.559.621)	(4.890.552)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	78.097.543	54.138.861	41.761.116	28.078.043
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(74.147.700)	(28.579.396)	(39.427.561)	(15.136.362)
Esas faaliyet karı		197.859.261	53.893.394	69.018.560	26.915.448
Finansman gelirleri	22	3.632.273	11.272.202	1.531.262	4.967.010
Finansman giderleri (-)	22	(53.500.455)	(74.016.073)	(18.762.939)	(38.483.708)
Vergi öncesi kar		147.991.079	(8.850.477)	51.786.883	(6.601.250)
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)		-	-	-	-
- Dönem vergi gideri		-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri		-	-	-	-
Dönem karının dağılımı		147.991.079	(8.850.477)	51.786.883	(6.601.250)
- Ana ortaklık payları		147.991.079	(8.850.477)	51.786.883	(6.601.250)
Toplam kapsamlı gelir		147.991.079	(8.850.477)	51.786.883	(6.601.250)
Pay başına kazanç	18	0,407	(0,024)	0,142	(0,058)

Ekteki dipnotlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2020 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

					<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelir veya giderler</i>	<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak diğer kapsamlı gelir veya giderler</i>				
	Ödenmiş sermaye	Paylara ihraç primleri (iskontoları)	Ortak Kontrolle tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Geri alınmış paylar	Maddi duran varlık yeniden değerleme artışları	Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerleme kazançları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Dönem net karı / (zararı)	Toplam özkaynaklar
1 Ocak 2019	250.000.000	146.712.969	(119.842.284)	-	245.365.479	144.141.314	20.464.765	971.231.294	392.262.485	2.050.336.022
Transferler	114.000.000	-	-	(3.364.272)	-	-	6.003.254	275.623.503	(392.262.485)	-
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	-	-	-	-	-	-	-	-	(8.850.477)	(8.850.477)
Diğer	-	-	-	-	-	-	-	3.354.083	-	3.354.083
30 Haziran 2019	364.000.000	146.712.969	(119.842.284)	(3.364.272)	245.365.479	144.141.314	26.468.019	1.250.208.880	(8.850.477)	2.044.839.628
1 Ocak 2020	364.000.000	146.712.969	(119.842.284)	(3.364.272)	245.365.479	159.367.391	26.468.019	1.246.854.797	588.317.075	2.653.879.174
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	588.317.075	(588.317.075)	-
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	-	-	-	-	-	-	-	-	147.991.079	147.991.079
30 Haziran 2020	364.000.000	146.712.969	(119.842.284)	(3.364.272)	245.365.479	159.367.391	26.468.019	1.835.171.872	147.991.079	2.801.870.253

Ekteki dipnotlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2020 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot referansları	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Haziran 2019
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları		43.150.581	128.937.628
Dönem net karı / (zararı)		147.991.079	(8.850.477)
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		36.387.406	59.899.983
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		3.369.594	3.082.693
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(921.997)	209.786
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	26.334.013	17.193.628
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		7.568.646	44.526.086
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler		104.949	570.293
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	22	(67.799)	(5.682.503)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(140.971.826)	76.696.013
Stoklardaki artış / (azalışla) ilgili düzeltmeler		(21.950.315)	(109.667.136)
Ticari alacaklardaki artış / (azalışla) ilgili düzeltmeler		(4.387.914)	1.372.398
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış / (azalışla) ilgili düzeltmeler		(87.631.732)	(68.995.323)
Ticari borçlardaki artış / (azalışla) ilgili düzeltmeler		39.010.268	94.323.043
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / (azalışla) ilgili düzeltmeler		1.338.992	119.127.699
Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış/(azalış)		(67.351.125)	40.535.332
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		43.406.659	127.745.519
Vergi iadeleri (ödemeleri)		(256.078)	1.192.109
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(15.216.199)	(73.623.151)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklı nakit çıkışları		(3.231.565)	-
Alınan faiz		3.632.273	5.594.786
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(12.185.297)	(79.327.760)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri		(3.431.610)	109.823
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(114.942.316)	(26.412.763)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		602.127.678	411.435.890
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları (-)		(687.103.708)	(421.203.353)
Ödenen faiz		(29.966.286)	(16.645.300)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET AZALIŞ / ARTIŞ (A+B+C)		(87.007.934)	28.901.714
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	459.019.623	576.148.020
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	4	372.011.689	605.049.734

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

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

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 46'dır (31 Aralık 2019: 44).

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Müşterek faaliyet:

Şirket'in müşterek faaliyetinin detayı aşağıda verilmektedir:

Müşterek faaliyet	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Şirket'in sermayedeki pay oranı (%)	
			30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	60	60

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

Özkaynağa dayalı finansal araçlara yapılan yatırımlar

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

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

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

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 12 Ağustos 2020 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

Şirket, 30 Haziran 2020 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin finansal tablolarını SPK' nın Seri: II, 14.1 No' lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TFRS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak hazırlanmıştır.

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

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

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

Şirket'in müşterek faaliyetinin 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Şirket, 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

a. 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **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 9, TMS 39 ve TFRS 7 ‘deki değişiklikler- Gösterge faiz oranı reformu;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkinsizliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazlı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir.
- **TFRS 16 ‘Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazlarına ilişkin’ değişiklikler;** 1 Haziran 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

b. 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- **TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.
- **TMS 1, “Finansal tabloların sunumu” standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'in bir yükümlülüğün “ödenmesi”nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmaktadır.
- **TFRS 3, TMS 16, TMS 17’de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16’da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
 - **TFRS 3 ‘İşletme birleşmeleri’nde yapılan değişiklikler;** bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.
 - **TMS 16 ‘Maddi duran varlıklar’ da yapılan değişiklikler;** bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.
 - **TMS 37, ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ da yapılan değişiklikler’** bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken bir şirketin hangi maliyetleri içerdiğini belirtir.

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Borçlanma maliyetleri

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

Dava karşılıkları

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

Satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değer tespitleri

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Binaların gerçeğe uygun değer tespitleri

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

2.6 İşletmenin sürekliliği

İlişikte sunulan finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre düzenlenmiştir. Şirket’in 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla dönen varlıkları kısa vadeli yükümlülüklerinden 1.446.379.109 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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 İşletmenin sürekliliği (Devamı)

2019 yılı Aralık ayında, Çin'in Wuhan kentinde yeni bir koronavirüs türü bildirilmiş, Dünya Sağlık Örgütü, salgının "Uluslararası Halk Sağlığı İçin Acil Durum" oluşturduğunu açıklamıştır. Türkiye' de COVID-19 vakalarının Mart ayı içinde görülmeye başlanması ve bunun sonucunda, COVID-19 salgını sebebiyle Türkiye'de alışveriş merkezlerinde kademeli olarak müşteri trafiğinin azalmasına neden olmuştur.

19 Mart 2020 tarihi itibarıyla Şirket yönetimi, alışveriş merkezlerinde faaliyet gösteren mağaza çalışanları, ziyaretçiler ve Şirket çalışanlarının sağlığını önceliklendirerek, Bulvar 216 AVM ve Ela Quality Resort Otel'in faaliyetlerini geçici bir süre için durdurmuştur. Bu doğrultuda AVM'nin ve Otelin kapalı olduğu süre boyunca, kapalı olunan günler için kiracılarından kira alınmamasına (15 Mart-31 Mayıs tarihleri arasında tahsil edilmemesine), AVM'nin 2020 yılı Mart ayı kirasının faaliyetin devam ettiği 15 Mart tarihine kadar tahsil edilmesine, yasal düzenlemeler nedeniyle daha önce kapanan mağazalar için kapandığı günün baz alınmasına, market ve eczane gibi faaliyetine devam eden mağazalar için kira düzenleme yetkisinin yönetime verilmesine karar verilmiştir.

Şirket yönetimi, kiracılarından da aldığı görüşler neticesinde AVM'nin faaliyetlerine başlamasına ilişkin tarihi 1 Haziran 2020 olarak belirlemiştir. Alışveriş merkezlerinin hijyen koşullarının en üst seviyeye çıkarılması ve risklerin minimize edilebilmesi için gerekli tüm önlemler alınarak AVM belirlenen tarihte faaliyetlerine başlamıştır. AVM'nin faaliyete başladığı tarihten itibaren ziyaretçi sayılarında artışlar gözlemlenmiş AVM içerisinde faaliyet gösteren mağazaların pandemi sürecine göre normalleşmeye başladığı ve giderek yüksek ziyaretçi sayılarına ulaştığı gözlemlenmiştir

Şirket yönetimi, salgının Şirket'in finansal durumuna, finansal performansına ve nakit akışlarına olan olumsuz etkilerini minimum seviyeye indirmek amacıyla gerekli önlemleri almaktadır. Bununla beraber Şirket yönetimi, Şirket'in ticari faaliyetinin devamlılığına ilişkin değerlendirmelerde bulunmuş ve Şirketin ticari faaliyetlerin sürekliliğini etkileyecek ticari risklerini yönetebileceğini öngörmektedir. Şirket yönetimi Şirketin operasyonel anlamda devamlılığını sürdürmek adına yeterli likidite rezervine sahip olduğunu ve AVM'nin faaliyete geçmesi ile birlikte de kaynaklarının daha da verimli ve iyi şekilde kullanacağını öngörmektedir. Ayrıca, Şirket bütçe projeksiyonları gözden geçirilerek değişik senaryolara göre nakit akış tahminleri, pandemi sonrası süreçte alınacak aksiyonları, bunlara ilişkin tahmin ve varsayımları, varlıklara ilişkin değer belirleme varsayımları ve hasılat beklentileri yeniden değerlendirmiş ve işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanan özet konsolide olmayan finansal tablolar bu değerlendirmeler dikkate alınarak düzenlenmiştir.

2.7 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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

2.8 Cari Döneme İlişkin Önemli Değişiklikler

Şirket, 30 Haziran 2020 tarihli ara dönem finansal tablolarını hazırlarken COVID-19 salgınının finansal tablolarına olası etkilerini değerlendirmiş ve finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan tahmin ve varsayımlarını gözden geçirmiştir. Şirket bu kapsamda, 30 Haziran 2020 tarihli ara dönem konsolide finansal tablolarında yer alan finansal varlıklar, stoklar, maddi duran varlıklar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlerinde meydana gelebilecek muhtemel değer düşüklüklerini test etmiş ve herhangi bir değer düşüklüğü tespit edilmemiştir.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Bulunmamaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Kasa	31.849	15.824
Bankadaki nakit	371.700.346	458.929.995
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	370.690.058	456.459.331
- Vadesiz mevduatlar	1.010.288	2.470.664
Diğer hazır değerler	279.494	73.804
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	372.011.689	459.019.623
Bloke mevduat	-	-
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	372.011.689	459.019.623

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla vadeli mevduat detayı aşağıdaki gibidir;

Para birimi	Faiz oranı (%)	30 Haziran 2020
Avro	0,05-1,15	298.641.082
Türk Lirası	7,98-12,52	44.523.061
ABD Doları	0,01-1,69	27.525.915
		370.690.058

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2019
Avro	0,15-0,80	303.874.290
Türk Lirası	9,50-10,00	99.778.300
ABD Doları	0,20-2,25	52.806.741
		456.459.331

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların faiz oranları sabittir ve vade süreleri 1 ile 20 gün arasındadır (31 Aralık 2019: 2-36 gün).

5. FİNANSAL BORÇLAR

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli borçlanmalar	39.123.158	2.078.399
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	86.200.102	190.357.030
Uzun vadeli borçlanmalar	434.377.498	444.672.710
	559.700.758	637.108.139

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla finansal borçların detayı aşağıda verilmiştir:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Banka kredileri	559.358.587	635.181.992
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	342.171	1.926.147
	559.700.758	637.108.139

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
1 yıl içerisinde ödenecek	124.966.846	190.509.282
1-2 yıl içerisinde ödenecek	116.307.436	149.644.312
2-5 yıl içerisinde ödenecek	318.084.305	269.404.389
+5 yıl içerisinde ödenecek	-	25.624.009
	559.358.587	635.181.992

Banka kredilerinin döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	Faiz oranı (%)	30 Haziran 2020	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	9,50-11,00	85.212.569	365.257.940
Avro	0,90-2,90	39.754.277	69.133.801
		124.966.846	434.391.741

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2019	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	9,76-14,50	128.215.895	227.676.119
Avro	0,90-3,50	49.421.647	178.483.145
ABD Doları	6,21	12.871.740	38.513.446
		190.509.282	444.672.710

30 Haziran 2020 tarihi itibarı ile kullanılan krediler karşılığında Şirket'in vermiş olduğu herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Yoktur).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Ticari alacaklar	16.306.796	13.735.654
Alacak senetleri	1.832.749	1.455.266
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(3.558.673)	(3.663.622)
	14.580.872	11.527.298

Şirket'in ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 24 gündür (31 Aralık 2019: 22 gün). Şirket'in diğer ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 23 gündür (31 Aralık 2019: 18 gün).

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

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri		
Açılış bakiyesi	(3.663.622)	(3.140.939)
Dönem içinde ayrılan karşılık	-	(522.683)
Konusu kalmayan karşılık	104.949	-
Kapanış bakiyesi	(3.558.673)	(3.663.622)

b) İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar

Kısa vadeli borçlar	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Ticari borçlar (*)	105.201.693	62.647.164
Borç senetleri	4.911.888	2.701.268
	110.113.581	65.348.432

(*) Şirket'in Büyükyalı Projesi'ndeki hakediş ödemeleri yaptığı taşeron firmalarından oluşmaktadır.

Şirket'in ticari borçlarına ilişkin ortalama vade süreleri 30-45 gün aralığındadır (31 Aralık 2019: 30-45 gün).

Uzun vadeli borçlar

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Ticari borçlar (*)	639.587.338	645.706.592
Ticari borç reeskontu (-)	(10.470.959)	(10.835.332)
	629.116.379	634.871.260

(*) Ticari borçların 583.378.232 TL'lik kısmı Büyükyalı Projesi kısmi geçici kabul sonrasında oluşan arsa satışı karşılığı asgari şirket payından oluşmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN 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

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Vergi dairesinden alacaklar	18.822.961	-
Verilen depozito ve teminatlar	199.527	319.707
Diğer çeşitli alacaklar	2.724.267	1.988.707
	21.746.755	2.308.414

b) İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Alınan depozito ve teminatlar (**)	34.845.229	29.615.986
Ödenecek vergiler (***)	2.102.116	4.430.124
Diğer	56.071	58.524
	37.003.416	34.104.634

(**) Şirket'in 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

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Alınan depozito ve teminatlar	309.076	283.232
	309.076	283.232

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. STOKLAR

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Devam eden proje stokları (**)	1.327.954.645	1.303.903.729
Tamamlanan proje stokları (*)	8.608.416	10.709.017
Kısa vadeli stoklar	1.336.563.061	1.314.612.746
Uzun vadeli stoklar (***)	315.622.000	-

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

(**) Şirket'in portföyünde bulunan Büyükyalı Projesi'ne ait devam eden proje maliyetleridir. Proje maliyetlerinin 465.947.964 TL tutarındaki kısmı Büyükyalı Projesi'nde kısmi geçici kabul sonrasında oluşan arsa satışı karşılığı asgari şirket payından oluşmaktadır.

(***) Şirket'in Göktürk Projesi'ne ait yatırım harcamalarıdır.

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		
Verilen sipariş avansları (***)	106.815.865	79.177.851
Gelecek aylara ait giderler	501.684	714.976
	107.317.549	79.892.827

(***) 30 Haziran 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla verilen sipariş avansları, Şirket'in devam etmekte olan Büyükyalı Projesi'ne ilişkin tedarikçilere verdiği sipariş avanslarından oluşmaktadır.

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
Verilen avanslar	530.123	56.123
Proje avansları	54.183	45.788
Gelecek yıllara ait giderler	16.819	-
	601.125	101.911

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri		
Alınan sipariş avansları (*)	184.442.573	416.441.133
Gelecek aylara ait gelirler (**)	466.054	1.075.376
	184.908.627	417.516.509

(*) 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla alınan sipariş avansları ve Büyükyalı Projesi'ndeki hasılat paylaşımı sözleşmesine göre tahsil edilen tutarın yüklenici payına düşen bedellerden oluşmaktadır.

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER (Devamı)

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Uzun vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri		
Alınan sipariş avansları (***)	329.946.571	164.694.180
Gelecek aylara ait gelirler	4.366	-
	329.950.937	164.694.180

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

10. DİĞER VARLIKLAR

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Diğer dönen varlıklar		
Devreden KDV	7.593.464	-
Diğer	7.951	12.535
	7.601.415	12.535

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Diğer duran varlıklar		
Devreden KDV	149.747.794	140.276.119
	149.747.794	140.276.119

11. FİNANSAL YATIRIMLAR

Bağlı ortaklıklar	Hisse Oranı (%)	30 Haziran 2020	Hisse Oranı (%)	31 Aralık 2019
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	95	167.917.391	95	167.917.391
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	60	30.000	60	30.000
Detuyap A.Ş.	22,22	12.497	22,22	12.497
Betuyab A.Ş.	2,04	408.238	2,04	408.238
		168.368.126		168.368.126

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. FİNANSAL YATIRIMLAR (Devamı)

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

	Kullanılan yöntem	Seviye	30 Haziran 2020
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	Gelir İndirgeme	3	167.917.391
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	Maliyet	-	30.000
Detuyap A.Ş.	Maliyet	-	12.497
Betuyab A.Ş.	Maliyet	-	408.238
			168.368.126

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla ise gerçeğe uygun değerleri ile taşıdığı finansal yatırımlarını, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Şirket ile ilişkisi bulunmayan Yeditepe Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından gerçekleştirilen değerleme çalışmaları neticesinde elde edilmiştir.

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

Şirket'in 30 Haziran 2020 tarihli kira sertifikalarının detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal Yatırım	Makul Değer	Maliyet	Kayıtlı Değer	30 Haziran 2020
Kira Sertifikaları	23.042.663	23.042.663	23.276.702	23.276.702
				23.276.702

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2020	538.027.000	2.070.237.000	2.608.264.000
İlaveler	-	3.231.565	3.231.565
Transferler	(315.622.000)	-	(315.622.000)
30 Haziran 2020	222.405.000	2.073.468.565	2.295.873.565

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2019	482.545.000	1.659.583.000	2.142.128.000
Makul değer artışından kaynaklanan kazanç	-	-	-
30 Haziran 2019	482.545.000	1.659.583.000	2.142.128.000

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

	Kullanılan yöntem	Seviye	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Ela Resort Quality Otel	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	2	857.805.000	857.805.000
İkitelli Bina (34 Portall Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	459.037.000	459.037.000
Ataşehir Bina (Bulvar 216)	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	3	347.261.565	344.030.000
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	231.790.000	231.790.000
Bayrampaşa Bina	Pazar Yaklaşımı	3	177.575.000	177.575.000
Balmumcu Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	169.235.000	169.235.000
Bağcılar Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	53.170.000	53.170.000
Göktürk Arsa (203 No'lu Ada)	Pazar Yaklaşımı	2	-	211.975.000
Göktürk Arsa (201 No'lu Ada)	Pazar Yaklaşımı	2	-	94.060.000
Göktürk Arsa (198 No'lu Ada)	Pazar Yaklaşımı	2	-	9.587.000
			2.295.873.565	2.608.264.000

Şirket'in 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, 26 - 27 Aralık 2019 tarihli ekspertiz rapor değerlerini ve bu tarihten itibaren 30 Haziran 2020 tarihine kadar yatırım amaçlı gayrimenkuller için yapılmış harcamaları içermektedir. Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerleme şirkettir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlemede, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri dikkate alınmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerleme raporlarında seviye değişikliği bulunmamaktadır.

Şirket, 23.403.239 TL tutarındaki kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir (30 Haziran 2019: 53.484.446 TL). Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 8.441.579 TL'dir (30 Haziran 2019: 14.927.345 TL).

30 Haziran 2020 tarihi itibarı ile Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: 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.

27 Aralık 2019 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 5.110-5.300 TL aralığındadır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, binanın birim satış değeri 5.200 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri yaklaşık 459.037.000 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 değer kabul edilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Bayrampaşa Bina (Hayat Tepe)

Taşınmazlar İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Esenler Mahallesinde yer alan Metro Gross Market'tir. Bölümler için Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 26 Aralık 2019 tarihinde değerlendirme raporu düzenlenmiştir. Raporda pazar yaklaşımı kullanılmış olup, söz konusu taşınmazın değeri 177.575.000 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 5.280-5.470 TL/m², dükkanların ise 8.170-8.670 TL/m² birim satış değeri ile satışlarının gerçekleşebileceği tespit edilmiştir.

Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)

Taşınmaz, İstanbul Bağcılar'da konumlu İş İstanbul 34 Projesi'nde yer alan 26 adet bağımsız bölümdür. Bölümler için Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 26 Aralık 2019 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Değerleme raporu kapsamındaki emsal araştırmasına göre; bölgede ofislerin 11.750 – 12.750 TL/m² aralığında; dükkanların ise 14.280 - 16.000 TL/m² birim satış bedellerine sahip olduğu belirtilmiştir

Binanın nihai değeri hesaplanırken, emsal karşılaştırma yöntemine göre birim satış değeri (TL/m²) dükkanlar için 15.200 TL, ofisler için 12.300 TL olarak alınmış kabul edilmiştir, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri 231.790.000 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 değerlendirme tarihi itibarıyla kiracı kullanımındadır. Taşınmazlardaki kiralama oranı yaklaşık %85 mertebelerindedir. Komple binanın aynı malik üzerine kayıtlı olması bağımsız bölümlerin kiralamaları ve kullanımları bakımından avantaj sağlamaktadır. Değerleme konusu taşınmazların yeni bir binada konumlu olmasına rağmen ve bölgedeki ofis alanlarının her geçen gün yeni teknolojik altyapı ve akıllı ofis sistemleri ile donatılıyor olması sebebiyle, birim satış ve kira değerlerinin yeni ofis binalarına kıyasla kısmen daha düşük olabileceği tespit edilmiştir. Söz konusu taşınmazların birim değerleri bulunduğu kat ve cephesine göre değişiklik göstermektedir.

Balmumcu Arsa

Taşınmazın, İstanbul Beşiktaş'ta yer alan 5 adet arsa vasıflı gayrimenkuldür. Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 27 Aralık 2019 tarihli değerlendirme 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 20.270 TL olarak belirlenmiş, bu yöntemle arsanın bütün olarak değeri 169.235.000 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 19.810-20.530 TL/m² aralıklarında olduğu saptanmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Bağcılar Arsa

Taşınmazlar, İstanbul Bağcılar'da konumlu 4 adet arsadır. Bölümler için Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 27 Aralık 2019 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre söz konusu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır.

Gayrimenkulün nihai değerinin bulunmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 8.560 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 53.170.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekairelerdeki emsallerin m² fiyatları 8.510-8.600 TL aralığındadır.

Göktürk Arsa (203 No'lu Ada)

Taşınmaz; İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, Köprübaşı Sokak üzerinde konumlu 203 Ada 1 no'lu parseldir. Parsel boş durumdadır. Taşınmaza ulaşım Hasdal-Kemerburgaz Yassıören yolu üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmaz, Eyüp Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir. Değerlemeye konu parselin yüzölçümü 22.455,15 m²'dir. Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 13.060 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 211.975.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekairelerdeki emsallerin m² fiyatları 12.040-15.140 TL aralığındadır. 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, uzun vadeli stoklara transfer olmuştur.

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 7.910 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 94.060.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekairelerdeki emsallerin m² fiyatları 7.600-8.120 TL aralığındadır. 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, uzun vadeli stoklara transfer olmuştur.

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 3.550 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 9.587.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekairelerdeki emsallerin m² fiyatları 3.420-3.720 TL aralığındadır. 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, uzun vadeli stoklara transfer olmuştur.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)

Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3394 Ada 1 no'lu parselde yer alan Bulvar 216 projesindeki Bulvar 216 AVM içerisinde yer alan 38 adet dükkân, 3 adet asma katlı dükkân ve 2 adet özel otopark olmak üzere 43 adet bağımsız bölümdür. Bölüm için Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 27 Aralık 2019 tarihinde yapılan değerleme raporunda gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yöntemle göre söz konusu taşınmazın değeri gelir indirgeme yöntemine göre 344.030.000 TL olarak belirlenmiştir. Şirket dönem içerisinde 3.231.565 TL ek maliyete katlandığından taşınmazın değeri 347.261.565 TL olarak güncellenmiştir. 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 %12,50 indirgeme oranı ile iskonto edilmiştir. Mevcut durumda saha ziyareti tespitleri ve piyasa araştırmaları doğrultusunda alışveriş merkezinin doluluk oranının, 2019 yılı için %73 ve 2020 yılı itibarı ile %80 olacağı ve bu seviyede sabit kalacağı düşünülmüştür. Oluşması beklenen yönetim ve işletme giderinin, benzer örneklerde bir AVM'de ortalama oran olan %2 olacağı varsayılmaktadır.

Serik Ela Otel

Değerleme konusu taşınmaz 5 yıldızlı turistik tesis olarak kullanılmaktadır. Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 27 Aralık 2019 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu değerleme çalışmasında gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan nakit akımları yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır. Rapor sonuç değeri olarak; taşınmazın gelir getiren bir gayrimenkul olmasından dolayı, taşınmaza nakit akımları yöntemi ile hesaplanan değer olan 857.805.000 TL nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Konu taşınmazın 2020 itibarıyla kira bedeli yıllık 11.615.000 EUR+KDV olarak belirlenmiştir.

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	30 Haziran 2020	30 Haziran 2019
1 Ocak		
Maliyet	124.132.138	42.972.756
Birikmiş amortisman	(32.152.235)	(24.989.426)
Net kayıtlı değer	91.979.903	17.983.330
Girişler (*)	14.555.535	79.327.760
Çıkışlar	3.431.610	(109.823)
Cari dönem amortismanı	(3.431.610)	(3.140.576)
Dönem sonu net kayıtlı değer	106.535.438	94.060.691
30 Haziran		
Maliyet	142.119.283	122.190.693
Birikmiş amortisman	(35.583.845)	(28.130.002)
Net kayıtlı değer	106.535.438	94.060.691

(*) Şirket'in bağlı ortaklığı olan ÖYZ Adi Ortaklığı'ndan 2019 yılında satın almış olduğu 74.600.601 TL değerindeki bağımsız bölümlerin, ileride Şirket'in genel merkezi olarak kullanılmasına karar verildiğinden dolayı sabit kıymet altında sınıflandırılmıştır. Dönem içerisinde ilgili taşınmaza 14.466.000 TL değerinde ek maliyet oluşmuştur.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in maddi duran varlıkları üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

14. ŞEREFİYE

Grup'un sahip olduğu projelerinden Büyükyalı İstanbul (Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi) kapsamında kurulan ve Özak GYO'nun %55 paya sahip olduğu Özak-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:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
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.

15. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat/ipotek/rehin (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	378.205.047	107.408.387
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	378.205.047	107.408.387

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

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

30 Haziran 2020	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL
Teminat mektubu	-	-	378.205.047
			378.205.047

31 Aralık 2019	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL
Teminat mektubu	-	-	107.408.387
			107.408.387

Şirket'in lehine ve aleyhine açılmış ve hali hazırda devam eden 131 adet davası bulunmaktadır. Bu davalar işe iade, taşeronlar ve kiracılar ile olan anlaşmazlıklardan kaynaklı davalardan oluşmaktadır. Şirket aleyhine açılmış ve devam etmekte olan dava tutarları 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla 2.356.764 TL'dir ve 2.025.353TL karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 2.699.388 TL'dir ve 2.527.594 TL karşılık ayrılmıştır). Şirket yönetimi, karşılık ayrılanlar dışındaki davaların lehte sonuçlanacağını tahmin etmektedir. Karşılık ayrılan davaların büyük kısmını tek bir dava oluşturmaktadır. Bu dava ilk derece mahkemesinde grubun aleyhine sonuçlanmış olup, grup yönetimi bu kararla ilgili bir üst mahkemede temyize gitmiştir.

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Açılış bakiyesi	2.527.594	2.218.990
Dönem gideri, net	(502.241)	308.604
Kapanış bakiyesi	2.025.353	2.527.594

16. ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	(%)	30 Haziran 2020	(%)	31 Aralık 2019
Ahmet Akbalık	47,22	171.876.078	47,22	171.876.078
Ürfi Akbalık	25,97	94.527.039	25,97	94.527.039
BİST'de işlem gören kısım	25,00	91.000.000	25,00	91.000.000
Diğer	1,81	6.596.883	1,81	6.596.883
Nominal sermaye	100	364.000.000	100	364.000.000

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

Genel Kurul Toplantısı'nda alınan karar gereği Şirket'in çıkarılmış sermayesi 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde tamamı 2018 yılı dönem karından karşılanmak üzere 114.000.000 TL artırılarak 250.000.000 TL'den 364.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Bedelsiz sermaye artırımını sebebiyle ihraç edilecek 114.000.000 TL nominal değerli paylara ilişkin ihraç belgesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 4 Temmuz 2019 tarih ve 39/880 sayılı kararı ile onaylanmış olup, bedelsiz payların dağıtımı 17 Temmuz 2019 tarihinde tamamlanmıştır. Şirketin yeni sermayesi 22 Temmuz 2019 tarihinde tescil edilmiştir.

Şirket'in 30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla BİST'te işlem gören hisselerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	(%)	30 Haziran 2020	(%)	31 Aralık 2019
Ahmet Akbalık	1,84	6.709.004	-	-
Özak GYO- Geri Alınan Paylar	0,6	2.185.057	0,6	2.185.057
Özak Tekstil(*)	-	-	1,03	3.734.767
Kairos Pegasus Fund S.A.	-	-	7,32	26.634.900
Diğer	22,56	82.105.939	16,05	58.445.276
BİST'te işlem gören hisse	25	91.000.000	25	91.000.000

(*) Ana ortaklar tarafından kontrol edilen şirket.

Kayıtlı sermaye tavanı

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

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

Ödenmiş Sermaye

Şirket'in 30 Haziran 2020 yılındaki sermayesi 364 milyon adet hisseden oluşmaktadır (2019: 364 milyon adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Ödenmiş Sermaye (Devamı)

Şirket, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahiptir. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay gruplarından A grubu nama yazılı paylar (2.318.471,34 TL) lider sermayedar Ahmet Akbalık'a aittir. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi A grubu pay sahiplerinin çoğunlukla göstereceği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir. Çıkarılmış sermayenin B grubu payların tamamını oluşturan 361.681.528,66 TL tutarındaki kısmı ise hamiline yazılıdır. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin ise 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 ayni sermaye olarak koymuştur. Söz konusu binalar, Şirket ortaklarından Ahmet Akbalık'a borçlanılarak yapıldığı için, ortaklara borçlar tutarı düşüldükten sonra kalan sırası ile 12.428.417 TL ve 8.356.350 TL tutarları ayni sermaye olarak konulmuştur. Bu binaların maliyet değerleri ile gerçeğe uygun değerleri arasındaki fark olan 124.390.608 TL Paylara İlişkin Primler hesabında muhasebeleştirilmiştir. Ayrıca Paylara İlişkin Primler hesabında 22.322.361 TL tutarında hisse senedi ihraç primi bulunmaktadır.

Geri alınmış paylar

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

Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Kar dağıtımı

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

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

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

Birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla birikmiş diğer kapsamlı gelir veya gider detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Finansal varlık değer artış fonu (*)	159.367.391	159.367.391
- Vergi etkisi	-	-
Maddi duran varlık değer artış fonu (**)	245.365.479	245.365.479
- Vergi etkisi	-	-
	404.732.870	404.732.870

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

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

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	1.005.486	502.123
Personele ödenecek ücretler	628.572	1.394.298
	1.634.058	1.896.421

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Kullanılmayan izin karşılığı	153.176	424.898
	153.176	424.898

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Kıdem tazminatı karşılığı	344.180	492.214
	344.180	492.214

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

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 6.730,15 TL (2019: 6.379.86 TL) tavanına tabidir.

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %10,50 enflasyon ve %10,50 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık % 10,50 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2019: % 10,50). Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan 6.730,15 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18. PAY BAŞINA KAZANÇ

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

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2019
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı	364.000.000	364.000.000	364.000.000	250.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem (zararı)/karı	147.991.079	(8.850.477)	51.786.883	(6.601.250)
Pay başına kazanç	0,407	(0,024)	0,142	(0,058)

19. HASILAT

Satışlar

	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2019
Konut satışları	430.280.317	-	167.483.109	-
Kira geliri	23.403.239	53.484.446	10.498.002	29.174.372
Diğer gelirler	1.745.763	-	1.745.763	-
Satış iskontoları (-)	(1.122.343)	(1.450.831)	(537.336)	(1.136.446)
	454.306.976	52.033.615	179.189.538	28.037.926

Satışların maliyeti

	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2019
Satılan stok maliyeti	242.962.065	-	105.152.431	-
Amortisman ve itfa payları giderleri	2.921.272	2.574.370	1.853.000	1.908.809
Vergi ve harç giderleri	1.307.927	799.189	884.872	771.701
Danışmanlık giderleri	424.995	1.111.686	389.907	368.836
Sigorta giderleri	402.121	252.435	200.873	71.242
Bakım onarım giderleri	839.699	597.922	70.834	454.019
Aidat giderleri	840.423	389.882	-	336.640
Diğer	991.182	426.843	746.526	117.633
	250.689.684	6.152.327	109.298.443	4.028.880

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri

	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2019
Reklam giderleri	2.287.704	5.959.646	879.949	3.351.957
Personel giderleri	661.899	1.026.301	182.139	577.599
Danışmanlık giderleri	406.759	1.106.699	215.827	727.260
Amortisman giderleri	167.699	273.032	70.945	133.062
Diğer	690.956	406.663	210.761	100.674
	4.215.017	8.772.341	1.559.621	4.890.552

Genel yönetim giderleri

	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2019
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	2.549.169	2.037.460	655.667	616.048
Personel giderleri	1.372.135	2.192.925	302.273	958.003
Ofis giderleri	468.083	653.133	189.652	447.697
Vergi ve harçlar	288.579	3.185.288	237.263	2.725.524
Ulaşım giderleri	203.282	181.232	54.411	143.511
Amortisman giderleri	139.802	235.291	17.796	52.143
Diğer	471.807	289.689	189.407	201.801
	5.492.857	8.775.018	1.646.469	5.144.727

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler

	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2019
Kambiyo karları	64.370.690	50.650.806	29.838.984	26.704.992
Reeskont gelirleri	7.663.520	1.360.247	7.164.127	-
Konusu kalmayan karşılıklar	2.246.194	3.183	2.246.194	963
Diğer	3.817.139	2.124.625	2.511.811	1.372.088
	78.097.543	54.138.861	41.761.116	28.078.043

Esas faaliyetlerden diğer giderler

	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2019
Kambiyo zararları	64.380.345	26.640.011	29.660.414	14.015.675
Reeskont faiz giderleri	8.022.482	-	8.022.482	-
Karşılık giderleri	1.743.953	354.828	1.743.953	-
Diğer	920	1.584.557	712	1.120.687
	74.147.700	28.579.396	39.427.561	15.136.362

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. FİNANSMAN GELİRLERİ, GİDERLERİ

Finansman gelirleri

	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2019
Faiz gelirleri	3.632.273	5.594.786	1.531.262	3.029.350
Kur farkı gelirleri	-	-	-	-
Türev araç değerleme geliri	-	5.677.416	-	1.937.660
Eksik: stokların maliyetine dahil edilen faiz gideri	-	-	-	-
	3.632.273	11.272.202	1.531.262	4.967.010

Finansman giderleri

	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2019
Kur farkı giderleri	23.534.169	50.693.963	8.425.468	23.465.390
Faiz giderleri	29.966.286	22.788.414	10.337.471	14.487.313
Komisyon giderleri	-	531.005	-	531.005
Diğer	-	2.691	-	-
	53.500.455	74.016.073	18.762.939	38.483.708

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Bulunmamaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Alacaklar Kısa vadeli Ticari	30 Haziran 2020			
		Borçlar			
		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
		Ticari	Ticari olmayan (**)	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklara Borçlar (*)	-	-	294.446.226	-	-
Diğer ilişkili şirketler					
Özak Tekstil Konf. San. ve Tic. A.Ş.	1.154.476	-	-	-	-
Diğer	5.987	-	-	-	-
	1.160.463		294.446.226		

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Alacaklar Kısa vadeli Ticari	31 Aralık 2019			
		Borçlar			
		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
		Ticari	Ticari olmayan (**)	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklara Borçlar (*)	-	-	295.725.657	-	-
Diğer ilişkili şirketler					
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	-	-	-	-	-
	-	-	295.725.657	-	-

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Ocak - 30 Haziran 2020						
	Hizmet alımları	Hizmet Satışları	Faiz giderleri	Sabit kıymet Alımı	Sabit kıymet Satımı	Kira geliri	Diğer alım
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler							
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	2.400.937	874.127	-	-	-	543.332	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	2.840.357	11.311	-	-	-	205.530	-
Özak Global Holding A.Ş.	1.880.254	-	-	-	-	564.474	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. A.Ş.	859.747	-	-	-	-	7.254	-
Özak Tekst. Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	11.593	3.000	4.682.551	-	-	4.176.897	-
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	-	-	-	-	-	11.022	-
Aktur Gayrimenkul Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	-	-	13.476	-
Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.	-	-	-	-	-	8.118	-
Diğer	-	-	-	-	-	38.062	-
	7.992.888	888.438	4.682.551	-	-	5.568.165	-
1 Nisan - 30 Haziran 2020							
	Hizmet alımları	Hizmet Satışları	Faiz giderleri	Sabit kıymet Alımı	Sabit kıymet Satımı	Kira geliri	Diğer alım
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler							
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	1.309.314	4.459	-	-	-	102.765	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	1.208.008	48.105	-	-	-	35.822	-
Özak Global Holding A.Ş.	640.533	-	-	-	-	282.237	-
Özak Tekst. Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	5.393	1.800	1.878.230	-	-	2.577.633	-
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	-	-	-	-	-	5.511	-
Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.	-	-	-	-	-	4.059	-
Diğer	604.641	-	-	-	-	29.828	-
	3.767.889	54.364	1.878.230	-	-	3.037.855	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönemler içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Haziran 2019
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	254.065	365.566
	254.065	365.566

25. 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.

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

	30 Haziran 2020		
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
Parasal finansal varlıklar	326.656.822	4.066.981	38.767.770
Toplam varlıklar	326.656.822	4.066.981	38.767.770
Finansal yükümlülükler	(40.038.533)	-	(5.194.278)
Kısa vadeli yükümlülükler	(40.038.533)	-	(5.194.278)
Finansal yükümlülükler	(69.133.801)	-	(8.968.864)
Uzun vadeli yükümlülükler	(69.133.801)	-	(8.968.864)
Toplam yükümlülükler	(109.172.334)	-	(14.163.142)
Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (*)	217.484.488	4.066.981	24.604.628

(*) Şirket Türk Lirası cinsinden borçlanmaya geçmiştir ancak varlıklar yabancı para cinsinden tutulmaya devam edildiği için artış göstermektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

	31 Aralık 2019		
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
Parasal finansal varlıklar	358.608.116	9.090.394	45.801.786
Toplam varlıklar	358.608.116	9.090.394	45.801.786
Finansal yükümlülükler	(64.219.534)	(2.383.550)	(7.527.256)
Kısa vadeli yükümlülükler	(64.219.534)	(2.383.550)	(7.527.256)
Finansal yükümlülükler	(216.996.592)	(6.483.527)	(26.837.149)
Uzun vadeli yükümlülükler	(216.996.592)	(6.483.527)	(26.837.149)
Toplam yükümlülükler	(281.216.126)	(8.867.077)	(34.364.405)
Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	77.391.990	223.317	11.437.381

Kur riskine duyarlılık

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

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

	30 Haziran 2020	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	2.782.710	(2.782.710)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	2.782.710	(2.782.710)
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	18.965.739	(18.965.739)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	18.965.739	(18.965.739)
Diğer döviz kurlarının TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	-	-
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	-	-
Toplam (3+6+9)	21.748.449	(21.748.449)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

	31 Aralık 2019	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	132.655	(132.655)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	132.655	(132.655)
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	7.606.545	(7.606.545)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	7.606.545	(7.606.545)
Diğer döviz kurlarının TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	-	-
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	-	-
Toplam (3+6+9)	7.739.200	(7.739.200)

26. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide olmayan / Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	370.690.058	456.459.331
Gayrimenkuller. Gayrimenkule			
Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	4.037.125.227	3.997.477.347
İştirakler	Md. 24 / (b)	168.368.126	168.368.126
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		375.392.609	286.611.380
Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3 / (p)	4.951.576.020	4.908.916.184
Finansal borçlar	Md. 31	559.358.587	635.181.992
Finansal kiralama borçları	Md. 31	342.171	1.926.147
İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	294.446.226	295.725.657
Özkaynaklar	Md. 31	2.801.870.253	2.653.879.174
Diğer kaynaklar		1.295.558.783	1.322.203.214
Toplam kaynaklar	Md. 3 / (p)	4.951.576.020	4.908.916.184

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
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)	370.690.058	456.459.331
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)	53.170.000	53.170.000
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24 / (d)	-	-
C2. İşletmeciler şirkete iştirak	Md. 28 / 1(a)	168.368.126	168.368.126
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	378.205.047	107.408.387
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)	148.740.494	145.252.089

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019	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)	%82	%81	%51 en az
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24 / (b)	%11	%13	%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. İşletmeciler Şirkete İştirak	Md. 28 / 1(a)	%3	%3	%10 en fazla
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	%44	%39	%500 en fazla
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (*)	Md. 24 / (b)	%7	%9	%10 en fazla
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22 / (1)	%3	%3	%10 en fazla

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

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

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

.....