

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLAR**

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

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

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

Varlıklar	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018
Dönen varlıklar		1.390.486.182	679.410.343
Nakit ve nakit benzerleri	4	494.342.950	576.148.020
Ticari alacaklar		12.240.258	14.939.548
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	24	409.447	224.193
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	11.830.811	14.715.355
Diğer alacaklar		2.244.760	1.173.522
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	2.244.760	1.173.522
Stoklar	8	729.562.707	13.905.086
Peşin ödenmiş giderler		151.120.425	71.298.758
- <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	9	151.120.425	71.298.758
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		970.078	1.943.606
Diğer dönen varlıklar	10	5.004	1.803
Duran varlıklar		2.516.377.839	2.974.705.922
Ticari alacaklar		255.004	1.087.425
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		255.004	1.087.425
Finansal yatırımlar	11	153.142.049	153.142.049
Stoklar	8	-	562.615.266
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	2.142.128.000	2.142.128.000
Maddi duran varlıklar	13	91.869.505	17.983.330
Maddi olmayan duran varlıklar		30.793.803	27.825.902
- <i>Şerefiye</i>	14	18.433.792	18.433.792
- <i>Diğer maddi olmayan duran varlıklar</i>		12.360.011	9.392.110
Peşin ödenmiş giderler		103.329	629.815
- <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	9	103.329	629.815
Diğer duran varlıklar	10	98.086.149	69.294.135
Toplam varlıklar		3.906.864.021	3.654.116.265

Ekteki dipnotlar, bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

Kaynaklar	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018
Kısa vadeli yükümlülükler		1.121.548.018	893.176.436
Kısa vadeli borçlanmalar	5	200.512.503	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	344.980.823	604.235.007
Ticari borçlar		111.640.741	44.096.602
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	111.640.741	44.096.602
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		1.463.104	1.213.928
Diğer borçlar		302.972.622	197.712.960
- İlişkili taraflara diğer borçlar	24	275.125.331	176.912.998
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	27.847.291	20.799.962
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9	157.349.664	37.783.834
Kısa vadeli karşılıklar		2.604.436	2.491.802
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		385.446	272.812
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	2.218.990	2.218.990
Türev araçlar		-	5.642.303
- Riskten korunma amaçlı türev varlıklar		-	5.642.303
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		24.125	-
Uzun vadeli yükümlülükler		690.760.383	710.603.807
Uzun vadeli borçlanmalar	5	217.615.483	213.361.328
Ticari borçlar		52.403.118	27.696.582
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	52.403.118	27.696.582
Diğer borçlar		275.178	371.262
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	275.178	371.262
Devam Eden İnşaat ve Taahhüt İşlerinden Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	9	420.033.924	468.738.586
Uzun vadeli karşılıklar		432.680	436.049
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		432.680	436.049
Özkaynaklar		2.094.555.620	2.050.336.022
Ödenmiş sermaye	16	364.000.000	250.000.000
Geri ödenmiş paylar		(3.364.272)	-
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	16	146.712.969	146.712.969
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		(119.842.284)	(119.842.284)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		245.365.479	245.365.479
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları		245.365.479	245.365.479
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	16	245.365.479	245.365.479
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		144.141.314	144.141.314
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları		144.141.314	144.141.314
- Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları		144.141.314	144.141.314
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		26.468.019	20.464.765
- Yasal yedekler		26.468.019	20.464.765
Geçmiş yıllar karları		1.246.854.797	971.231.294
Net dönem (zararı)/karı		44.219.598	392.262.485
Toplam kaynaklar		3.906.864.021	3.654.116.265

Ekteki dipnotlar, bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2019	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2018	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2019	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2018
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	19	202.602.340	83.113.860	150.568.725	37.483.717
Satışların maliyeti	19	(88.440.358)	(16.771.978)	(82.288.031)	(5.010.358)
Brüt kar		114.161.982	66.341.882	68.280.694	32.473.359
Genel yönetim giderleri (-)	20	(11.996.804)	(7.233.934)	(3.221.786)	(2.754.317)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	20	(12.103.582)	(9.632.614)	(3.331.241)	(2.049.692)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	87.195.773	199.752.818	33.056.912	122.287.295
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(79.946.250)	(110.492.131)	(51.366.854)	(80.055.968)
Esas faaliyet karı		97.311.119	138.736.021	43.417.725	69.900.677
Finansman gelirleri	22	12.742.053	13.854.972	25.521.957	1.957.071
Finansman giderleri (-)	22	(65.833.574)	(190.290.288)	(15.869.607)	(132.036.942)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)		44.219.598	(37.699.295)	53.070.075	(60.179.194)
- Dönem vergi gideri		-	-	-	-
Net dönem karı/(zararı)		44.219.598	(37.699.295)	53.070.075	(60.179.194)
Dönem karının dağılımı		44.219.598	(37.699.295)	53.070.075	(60.179.194)
- Ana ortaklık payları		44.219.598	(37.699.295)	53.070.075	(60.179.194)
Toplam kapsamlı gelir		44.219.598	(37.699.295)	53.070.075	(60.179.194)
Pay başına (kayıp)/kazanç	18	0,110	(0,151)	0,146	(0,241)

Ekteki dipnotlar, bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri (iskontoları)	Ortak Kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Geri alınmış paylar	Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelir veya giderler	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak diğer kapsamlı gelir veya giderler	Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Toplam özkaynaklar
1 Ocak 2018	250.000.000	146.712.969	(119.842.284)	-	245.365.479	144.141.314	16.570.842	617.342.750	357.782.467	1.658.073.537		
Transferler	-	-	-	-	-	-	3.893.923	353.888.544	(357.782.467)	-		-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	-	(37.699.295)	(37.699.295)		(37.699.295)
30 Eylül 2018	250.000.000	146.712.969	(119.842.284)	-	245.365.479	144.141.314	20.464.765	971.231.294	(37.699.295)	1.620.374.242		
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	-	-	-	-	-	2.638.982	275.623.503	(392.262.485)	-		-
Payların geri alış işlemleri nedeniyle meydana gelen artış/azalış	-	-	-	(3.364.272)	-	-	3.364.272	-	-	-		-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	-	44.219.598	44.219.598		44.219.598
30 Eylül 2019	364.000.000	146.712.969	(119.842.284)	(3.364.272)	245.365.479	144.141.314	26.468.019	1.246.854.797	44.219.598	2.094.555.620		

Ekteki dipnotlar, bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot referansları	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları		33.230.745	172.275.185
Dönem karı/(zararı)		44.219.598	(37.699.295)
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		52.690.761	162.811.092
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	19-20	5.157.645	4.241.654
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		109.265	439.939
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	6	455.531	1.179.721
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	31.553.184	11.951.287
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	22	(5.637.216)	(8.408.427)
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	21	-	(20.700.000)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		21.052.351	174.106.918
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(64.653.142)	46.560.881
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	8	(227.116.429)	(149.298.819)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		3.076.180	(7.702.618)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(109.161.615)	(32.043.414)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	6	92.250.675	6.487.237
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		105.436.879	133.540.050
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış)		70.861.168	95.578.445
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		32.257.216	171.672.678
Vergi iadeleri/ödemeleri		973.529	602.507
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(832.810)	3.939.343
Alınan faiz	22	7.104.837	5.344.876
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	(8.125.117)	(2.151.731)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri	13	187.470	752.445
İştirakler ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya sermaye artırımı sebebiyle oluşan nakit çıkışları		-	(6.247)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(114.203.005)	146.822.676
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		629.987.906	333.293.219
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(705.532.890)	(169.174.382)
Ödenen faiz		(38.658.021)	(17.296.161)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ) (A+B+C)		(81.805.070)	323.037.204
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	576.148.020	160.861.434
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	4	494.342.950	483.898.638

Ekteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin (“Şirket” veya “Özak GYO”) faaliyet konusu Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK” veya “Kurul”) gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda 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 yayınlamış olması sebebiyle, 15 Ocak 2015 tarihli yönetim kurulu kararı ile birleşme işleminin 30 Eylül 2014 tarihli finansal tablolar üzerinden gerçekleştirilmesine karar verilmiş olup, bu konu ile ilgili 16 Ocak 2015 tarihinde SPK’ya başvuruda bulunulmuştur.

SPK 13 Mart 2015 tarih ve 7/318 sayılı toplantısında Şirket’in, TTK ve Birleşme Tebliği hükümleri çerçevesinde sermayesinin %100’üne sahip olduğu Aktay Turizm ile kolaylaştırılmış usulde birleşme hükümlerine göre devrilmek 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 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin personel sayısı 39’dur (31 Aralık 2018: 36).

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Müşterek faaliyet:

Şirket’in müşterek faaliyetinin detayı aşağıda verilmektedir:

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

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

Özkaynağa dayalı finansal araçlara yapılan yatırımlar

Şirket, konsolide finansal tablolarda konsolidasyona tabi olan bağlı ortaklıklarını konsolide olmayan finansal tablolarında gerçeğe uygun değerleri ile finansal yatırımlar hesabında muhasebeleştirilmektedir. 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 değerlerin 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 6 Kasım 2019 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

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

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

İlişikteki bireysel finansal tablolar SPK Tebliğ hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

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 Eylül 2019 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

b. 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- **TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 “Finansal Tabloların Sunuluşu” ve TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar” daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS’lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:
 - i) TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı
 - ii) önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi ve
 - iii) önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1 ‘deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi
- **TFRS 3’teki değişiklikler - işletme tanımı;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılınması 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 17, “Sigorta Sözleşmeleri”;** 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

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

2.4 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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 Eylül 2019 tarihi itibarıyla dönen varlıkları kısa vadeli yükümlülüklerinden 268.938.164 TL fazla olup devam eden projeler ve mevcut proje stoklarından gerçekleşecek satışlar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kira sözleşmeleri uyarınca elde edilen nakit akışları ile gerektiğinde yeni finansal borçlanmalar vasıtasıyla nakit akış yönetimi sağlanmaktadır.

2.7 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Bulunmamaktadır.

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Kasa	17.201	11.338
Bankadaki nakit	494.172.869	576.136.682
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	488.072.875	569.404.034
- Vadesiz mevduatlar	6.099.994	6.732.648
Diğer hazır değerler	152.880	-
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	494.342.950	576.148.020
Bloke mevduat	-	-
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	494.342.950	576.148.020

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

Para birimi	Faiz oranı (%)	30 Eylül 2019
ABD Doları	2,75-3,05	48.912.660
Avro	0,60-4,50	437.171.815
Türk Lirası	16,50	1.988.400
		488.072.875
Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2018
Avro	2,00-5,00	522.918.932
ABD Doları	0,00-4,00	42.470.518
Türk Lirası	0,00-22,00	4.014.584
		569.404.034

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. FİNANSAL BORÇLAR

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli borçlanmalar	200.512.503	-
Uzun vadeli borçlanmaların		
kısa vadeli kısımları	344.980.823	604.235.007
Uzun vadeli borçlanmalar	217.615.483	213.361.328
	763.108.809	817.596.335

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

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Banka kredileri	760.118.746	812.838.993
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	2.990.063	4.757.342
	763.108.809	817.596.335

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
1 yıl içerisinde ödenecek	542.503.263	604.235.007
1-2 yıl içerisinde ödenecek	120.374.180	125.657.781
2-5 yıl içerisinde ödenecek	73.597.607	82.946.205
+5 yıl içerisinde ödenecek	23.643.696	-
	760.118.746	812.838.993

Banka kredilerinin döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	Faiz oranı (%)	30 Eylül 2019	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	10,68-27,00	211.205.006	104.249.522
Avro	0,65-5,60	331.298.257	113.365.961
		542.503.263	217.615.483
Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2018	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	10,55-14,50	77.577.417	68.358.312
Avro	0,65-5,40	526.657.590	140.245.674
		604.235.007	208.603.986

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

Özak GYO'nun grup imkânları vasıtasıyla kullanmış olduğu köprü kredi tutarı, kısa vadeli banka kredileri içerisinde 240.871.832 TL, Uzun vadeli banka kredileri içerisinde ise 116.375.352 TL olmak üzere toplam 357.247.184 TL'dir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Ticari alacaklar	13.513.405	16.268.275
Alacak senetleri	1.913.876	1.588.019
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(3.596.470)	(3.140.939)
	11.830.811	14.715.355

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

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

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri		
Açılış bakiyesi	(3.140.939)	(3.027.530)
Dönem içinde ayrılan karşılık	(455.531)	(113.409)
Kapanış bakiyesi	(3.596.470)	(3.140.939)

b) İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar

Kısa vadeli borçlar	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Ticari borçlar (*)	106.127.046	32.950.544
Borç senetleri	5.513.695	11.180.920
Ticari borç reeskontu (-)	-	(34.862)
	111.640.741	44.096.602

(*) 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 2018: 30-45 gün).

Uzun vadeli borçlar

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Ticari borçlar (*)	64.202.548	39.987.588
Ticari borç reeskontu (-)	(11.799.430)	(12.291.006)
	52.403.118	27.696.582

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Verilen depozito ve teminatlar	129.814	753.465
Diğer çeşitli alacaklar (*)	2.114.946	420.057
	2.244.760	1.173.522

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

b) İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Alınan depozito ve teminatlar (**)	25.060.258	18.289.451
Ödenecek vergiler (***)	2.730.280	2.427.300
Diğer	56.753	83.211
	27.847.291	20.799.962

(**) 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 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Alınan depozito ve teminatlar	275.178	371.262
	275.178	371.262

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. STOKLAR

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Tamamlanan proje stokları (*)	13.905.086	13.905.086
Devam eden proje stokları (**)	715.657.621	-
Kısa vadeli stoklar	729.562.707	13.905.086
Devam eden proje stokları (**)	-	562.615.266
Uzun vadeli stoklar	-	562.615.266

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

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

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		
Taşeronlara verilen avanslar	93.226.099	43.511.760
Verilen sipariş avansları (***)	56.245.997	26.328.447
Gelecek aylara ait giderler	1.648.329	1.458.551
	151.120.425	71.298.758

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

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
Proje avansları	46.007	99.193
Gelecek yıllara ait giderler	1.199	493.710
Verilen avanslar	56.123	36.912
	103.329	629.815

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER (Devamı)

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri		
Alınan sipariş avansları (*)	154.508.518	36.623.356
Gelecek aylara ait gelirler (**)	2.841.146	1.160.478
	157.349.664	37.783.834

(*) 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla alınan sipariş avansları, 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.

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Uzun vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri		
Alınan sipariş avansları (***)	420.027.112	468.738.586
Gelecek aylara ait gelirler	6.812	-
	420.033.924	468.738.586

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

10. DİĞER VARLIKLAR

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Diğer dönen varlıklar		
Diğer	5.004	1.803
	5.004	1.803

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Diğer duran varlıklar		
Devreden KDV	98.086.149	69.294.135
	98.086.149	69.294.135

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. FİNANSAL YATIRIMLAR

Bağlı ortaklıklar	Hisse Oranı (%)	30 Eylül 2019	Hisse Oranı (%)	31 Aralık 2018
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	95	152.691.314	95	152.691.314
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	60	30.000	60	30.000
Detuyap A.Ş.	22,22	12.497	22,22	12.497
Betuyab A.Ş.	2,04	408.238	2,04	408.238
		153.142.049		153.142.049

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

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

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla ise gerçeğe uygun değerleri ile taşıdığı finansal yatırımlarını, Şirket ile ilişkisi bulunmayan Yeditepe Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından gerçekleştirilen değerlendirme 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.

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2018	443.700.000	1.290.325.000	1.734.025.000
Makul değer artışından kaynaklanan kazanç	38.845.000	369.258.000	408.103.000
31 Aralık 2018	482.545.000	1.659.583.000	2.142.128.000

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

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

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

Şirket, 86.870.150 TL tutarındaki kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir (30 Eylül 2018: 69.423.682 TL). Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 10.293.251 TL'dir (30 Eylül 2018: 18.057.940 TL).

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Değerleme raporuyla ilgili detaylar aşağıdaki gibidir;

İkitelli Bina (34 Portall Plaza)

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

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

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

Bayrampaşa Bina

Taşınmazlar İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Esenler Mahallesinde yer alan Metro Gross Market'tir. Bölümler için Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 25 Aralık 2018 tarihinde değerleme raporu düzenlenmiştir. Raporda pazar yaklaşımı kullanılmış olup, söz konusu taşınmazın değeri 143.255.000 TL olarak belirlenmiştir.

Taşınmazların çevresinde yapılan araştırmalarda; bağımsız bölümlerin; konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, büyüklük ve pazarlık paylarına göre taşınmazların değerinin değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan konut birimleri ile benzer nitelik ve konumdaki konutların 5.100-5.510 TL/m², dükkanların ise 7.890-7.910 TL/m² birim satış değeri ile satışlarının gerçekleşebileceği tespit edilmiştir.

Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Balmumcu Arsa

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

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

Bağcılar Arsa

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

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

Göktürk Arsa (203 No'lu Ada)

Taşınmaz; İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, Köprübaşı Sokak üzerinde konumlu 203 Ada 1 no'lu parseldir. Parsel boş durumdadır. Taşınmaza ulaşım Hasdal-Kemerburgaz Yassıören yolu üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmaz, Eyüp Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir. Değerlemeye konu parselin yüzölçümü 22.455,15 m²'dir. Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 8.265 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 185.590.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m² fiyatları 8.000-8.000 TL aralığındadır.

Göktürk Arsa (201 No'lu Ada)

Taşınmaz; İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, Köprübaşı Sokak üzerinde konumlu 201 Ada 1 no'lu parseldir. Parsel boş durumdadır. Taşınmaza ulaşım Hasdal-Kemerburgaz Yassıören yolu üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmaz, Eyüp Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir. Değerlemeye konu parselin yüzölçümü 11.891,49 m²'dir. Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 7.115 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 84.610.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m² fiyatları 6.750-7.500 TL aralığındadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Göktürk Arsa (198 No'lu Ada)

Taşınmaz; İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, Köprübaşı Sokak üzerinde konumlu 198 Ada 6 no'lu parseldir. Parsel boş durumdadır. Taşınmaza ulaşım Hasdal-Kemerburgaz Yassıören yolu üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmaz, Eyüp Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir. Değerlemeye konu parselin yüzölçümü 6,969,41 m²'dir. Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 3.220 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 8.695.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekairelerdeki emsallerin m² fiyatları 3.000-3.500 TL aralığındadır.

Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)

Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3394 Ada 1 no'lu parselde yer alan Bulvar 216 projesindeki Bulvar 216 AVM içerisinde yer alan 38 adet dükkân, 3 adet asma katlı dükkân ve 2 adet özel otopark olmak üzere 43 adet bağımsız bölümdür. Bölüm için Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 25 Aralık 2018 tarihinde yapılan değerlendirme raporunda gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yöntemle göre söz konusu taşınmazın değeri gelir indirgeme yöntemine göre 313.620.000 TL olarak belirlenmiştir. Bağımsız bölümler ile alakalı uzun vadeli kira sözleşmelerinin yapılmış olması ve AVM'nin hâlihazırda açılmış olmasından ötürü gerçeğe uygun değer olarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi sonucunda çıkan değer kullanılması kararlaştırılmıştır. Değer belirlenmesi esnasında taşınmazlardan elde edilecek kira gelirinin yıllık %10 oranında artacağı öngörülerek 10 senelik periyotta elde edilecek nakit akışları hesaplanmış ve hesaplanan tutar vergi öncesi %13,50 indirgeme oranı ile iskonto edilmiştir. Mevcut durumda saha ziyareti tespitleri ve piyasa araştırmaları doğrultusunda alışveriş merkezinin doluluk oranının, 2019 yılı için %81 ve 2020 yılı itibarı ile %85 olacağı ve bu seviyede sabit kalacağı düşünülmüştür. Oluşması beklenen yönetim ve işletme giderinin, benzer örneklerde bir AVM'de ortalama oran olan %2 olacağı varsayılmaktadır.

Serik Ela Otel

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	30 Eylül 2019	30 Eylül 2018
1 Ocak		
Maliyet	42.972.756	34.018.578
Birikmiş amortisman	(24.989.426)	(22.583.301)
Net kayıtlı değer	17.983.330	11.435.277
30 Eylül		
Girişler (*)	79.209.127	2.333.924
Çıkışlar	(187.470)	(752.445)
Cari dönem amortismanı	(5.135.482)	(1.578.321)
Dönem sonu net kayıtlı değer	91.869.505	11.438.435
30 Eylül		
Maliyet	121.994.413	35.600.057
Birikmiş amortisman	(30.124.908)	(24.161.622)
Net kayıtlı değer	91.869.505	11.438.435

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

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

14. ŞEREFİYE

Grup'un sahip olduğu projelerinden Büyükyalı İstanbul (Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi) kapsamında kurulan ve Özak GYO'nun %55 paya sahip olduğu Özak-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 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Özak GYO'nun sahiplik oranı	%60	%60
Proje ortaklığının gerçeğe uygun değerinin Özak GYO'ya ait kısmı	18.660.000	18.660.000
Ödenecek nakit	37.093.792	37.093.792
Satın alma muhasebesi neticesinde ortaya çıkan şerefiye (*)	18.433.792	18.433.792

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	102.525.687	122.403.834
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3.Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak rehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3.Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	102.525.687	122.403.834

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

30 Eylül 2019	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL
Teminat mektubu	-	-	102.525.687
			102.525.687
31 Aralık 2018	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL
Teminat mektubu	-	-	122.403.834
	-	-	122.403.834

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

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

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

16. ÖZKAYNAKLAR

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

	(%)	30 Eylül 2019	(%)	31 Aralık 2018
Ahmet Akbalık	47,22	171.876.078	47,22	118.046.757
Ürfi Akbalık	25,97	94.527.039	25,97	64.922.417
BİST'de işlem gören kısım	25,00	91.000.000	25,00	62.500.000
Diğer	1,81	6.596.883	1,81	4.530.826
Nominal sermaye	100	364.000.000	100	250.000.000

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

Genel Kurul Toplantısı'nda alınan karar gereği Şirket'in çıkarılmış sermayesi 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde tamamı 2018 yılı dönem karından karşılanmak üzere 114.000.000 TL artırılarak 250.000.000 TL'den 364.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Bedelsiz sermaye 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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

	(%)	30 Eylül 2019	(%)	31 Aralık 2018
Kairos Pegasus Fund S.A.	9,20	33.493.912	9,20	23.004.061
Özak Tekstil (*)	1,03	3.734.767	1,03	2.565.087
Özak GYO- Geri Alınan Paylar	0,60	2.185.057	-	-
Diğer	14,17	51.586.264	14,77	36.930.852
BİST'te işlem gören hisse	25	91.000.000	25	62.500.000

(*) Ana ortaklar tarafından kontrol edilen şirket.

Kayıtlı sermaye tavanı

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

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

Ödenmiş Sermaye

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

Şirket, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahiptir. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay gruplarından A grubu nama yazılı paylar (2.318.471,34 TL) lider sermayedar Ahmet Akbalık'a aittir. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi (tamamı 6 kişiden oluşmaktadır) A grubu pay sahiplerinin çoğunlukla göstereceği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir. Çıkarılmış sermayenin B grubu payların tamamını oluşturan 361.681.528,66 TL tutarındaki kısmı ise hamiline yazılıdır. Yönetim kurulu üyelerinin 2 adedi de sermaye piyasası mevzuatının ön gördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Paylara ilişkin primler

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

Geri alınmış paylar

15 Ocak 2019 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21 Temmuz 2016 ve 25 Temmuz 2016 tarihli Basın Duyuruları ile verilen izine istinaden, pay fiyatının Şirket faaliyetlerinin gerçek performansını yansıtmadığı düşüncesiyle, Özak GYO paylarında başta küçük paydaşlar olmak üzere tüm paydaşların menfaatlerinin korunması ve sağlıklı fiyat oluşumuna katkıda bulunulması amaçları ile azami 2.500.000 adet payın gerekli görülen durumlarda geri alımının yapılmasına ve bu amaçla 5.500.000 TL tutarına kadar kaynak ayrılmasına karar vermiştir. Bu kapsamda 11-12 Mart 2019 tarihlerinde 2,20-2,32 TL fiyat aralığından, sermayenin %0,6'sına denk gelen toplam 1.500.726 adet payın geri alımı yapılmış olup, işlemlerin toplam tutarı 3.364.272,20 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket 2018 yılı dönem karından, çıkarılmış sermayesinin %45,6'sına denk gelen 114.000.000 TL'nin sermayeye ilave edilmesine, ilave edilen tutar kadar bedelsiz hisse senedinin ortaklara dağıtılmasına karar vermiştir. Bedelsiz sermaye artırımını 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 artırımını olmamış olup, birleşme sebebiyle herhangi bir aktif-pasif uyumsuzluğu doğmamıştır.

Kar dağıtımı

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

Birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

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

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

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

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

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Personele ödenecek ücretler	1.002.563	872.708
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	460.541	341.220
	1.463.104	1.213.928

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Kullanılmayan izin karşılığı	385.446	272.812
	385.446	272.812

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Kıdem tazminatı karşılığı	432.680	436.049
	432.680	436.049

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

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

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %10 enflasyon ve %10,50 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık % 4,23 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2018: % 4,23). Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Temmuz 2019 tarihinden itibaren geçerli olan 6.379,86 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

18. PAY BAŞINA KAZANÇ

Türkiye'de şirketler, sermayelerini mevcut ortaklarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırmabilmektedirler. 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 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	364.000.000	250.000.000	364.000.000	250.000.000
Net dönem karı/(zararı)	44.219.598	(37.699.295)	53.070.075	(60.179.194)
Pay başına kazanç/(kayıp)	0,110	(0,151)	0,146	(0,241)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. HASILAT

Satışlar

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
Konut satışları	116.979.854	8.515.901	116.979.854	6.134.010
Kira geliri	86.870.150	69.423.682	33.385.704	29.343.394
Diğer gelirler	343.854	6.671.886	343.854	2.573.132
Satış iskontoları (-)	(1.591.518)	(1.497.609)	(140.687)	(566.819)
	202.602.340	83.113.860	150.568.725	37.483.717

Satışların maliyeti

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
Satılan stok maliyeti	78.788.118	4.269.022	78.788.118	1.016.488
Amortisman ve itfa payları giderleri	4.866.449	4.019.680	1.201.320	522.826
Danışmanlık giderleri	1.429.579	5.245.959	817.893	2.931.502
Vergi ve harç giderleri	1.141.148	1.380.478	317.158	84.471
Sigorta giderleri	553.536	558.803	283.897	188.366
Bakım onarım giderleri	367.399	864.101	186.460	141.363
Aidat giderleri	218.656	178.953	52.801	49.267
Diğer	1.075.473	254.982	640.384	76.075
	88.440.358	16.771.978	82.288.031	5.010.358

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	(12.103.582)	(9.632.614)	(3.331.241)	(2.049.692)
Genel yönetim giderleri	(11.996.804)	(7.233.934)	(3.221.786)	(2.754.317)
	(24.100.386)	(16.866.548)	(6.553.027)	(4.804.009)

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
Reklam giderleri	7.342.726	5.443.695	1.846.373	887.969
Personel giderleri	2.380.932	1.594.860	791.491	711.836
Danışmanlık giderleri	1.621.359	1.990.356	388.335	231.198
Amortisman giderleri	240.521	191.418	147.416	117.321
Vergi ve harçlar	143.830	114.467	27.823	22.143
Haberleşme giderleri	36.102	28.732	8.459	6.732
Diğer	338.112	269.086	121.344	72.493
	12.103.582	9.632.614	3.331.241	2.049.692

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Genel yönetim giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
Personel giderleri	3.467.754	2.291.015	1.069.943	842.232
Vergi ve harçlar	3.025.196	1.724.158	319.267	681.960
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	3.009.332	1.714.593	971.872	675.830
Ofis giderleri	1.212.528	731.141	329.395	228.622
Hukuk ve müşavirlik giderleri	441.035	265.939	191.677	115.579
Ulaşım giderleri	288.430	173.920	107.198	64.639
Amortisman giderleri	50.675	30.556	20.270	17.523
Diğer	501.854	302.612	212.164	127.932
	11.996.804	7.233.934	3.221.786	2.754.317

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
Kambiyo karları	83.488.320	177.888.259	29.179.953	121.651.202
Reeskont gelirleri	202.686	185.120	-	31.780
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artışları (Not 12)	-	20.700.000	-	-
Konusu kalmayan karşılıklar	73.183	-	70.000	-
Diğer	3.431.584	979.440	3.806.959	604.313
	87.195.773	199.752.818	33.056.912	122.287.295

Esas faaliyetlerden diğer giderler

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
Kambiyo zararları	77.485.164	109.258.699	50.845.153	79.556.882
Reeskont faiz giderleri	470.642	-	470.642	-
Karşılık giderleri	356.473	479.827	1.645	-
Diğer	1.633.971	753.605	49.414	499.086
	79.946.250	110.492.131	51.366.854	80.055.968

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. FİNANSMAN GELİRLERİ, GİDERLERİ

Finansman gelirleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
Faiz gelirleri	7.104.837	5.344.876	1.469.851	1.957.071
Kur farkı gelirleri	-	101.669	24.052.106	-
Türev araç değerlendirme geliri	5.637.216	8.408.427	-	-
	12.742.053	13.854.972	25.521.957	1.957.071

Finansman giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
Faiz giderleri	38.658.021	17.296.161	15.869.607	7.751.020
Kur farkı giderleri	26.641.857	172.994.127	-	124.285.922
Komisyon giderleri	531.005	-	-	-
Diğer	2.691	-	-	-
	65.833.574	190.290.288	15.869.607	132.036.942

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Bulunmamaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	30 Eylül 2019				
	Alacaklar	Borçlar			
	Kısa vadeli	Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari	Ticari	Ticari olmayan (**)	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklara Borçlar (*)	-	-	275.125.331	-	-
Diğer ilişkili şirketler					
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	183.968	-	-	-	-
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	128.610	-	-	-	-
Aktur Gayrimenkul Hizmetleri A.Ş.	20.709	-	-	-	-
Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.	12.479	-	-	-	-
Yeditepe Emlak Yatırımları San. Ve Tic. A.Ş.	12.479	-	-	-	-
Ziylan Gayrimenkul Yatırım ve Yönetim A.Ş.	11.310	-	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. A.Ş.	11.151	-	-	-	-
Özak Enerji San. ve Tic. A.Ş.	10.408	-	-	-	-
Elif Emlak Yatırımları San. ve Tic. A.Ş.	8.685	-	-	-	-
Kübrateks Tekstil San. Ve Dış Tic. A.Ş.	7.807	-	-	-	-
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	1.841	-	-	-	-
	409.447	-	275.125.331	-	-

(*) 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.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

1 Ocak - 30 Eylül 2019							
İlişkili taraflarla olan işlemler	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit kıymet alımları	Sabit kıymet satımı	Diğer Alım
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler							
Ortaklarla yapılan işlemler							
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler							
Özak Global Holding A.Ş.	2.716.193	-	-	735.120	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	2.436.070	-	-	1.415.817	-	-	-
Özak Teks. Konf. San. ve Tic. A.Ş.	16.031	-	-	4.165.470	-	-	-
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	-	2.622.760	865.054	47.574.985	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	-	13.331	-	267.660	-	-	-
Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.	-	-	-	10.575	-	-	-
Diğer	-	-	-	76.977	-	-	-
	5.168.294	2.636.091	865.054	54.246.604	-	-	-
1 Temmuz - 30 Eylül 2019							
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit kıymet alımları	Sabit kıymet satımı	Diğer Alım
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler							
Ortaklarla yapılan işlemler							
Özak Global Holding A.Ş.	957.267	-	-	245.040	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	840.922	-	-	472.894	-	-	-
Özak Teks. Konf. San. ve Tic. A.Ş.	5.474	-	-	1.388.490	-	-	-
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	-	170.000	327.258	20.817.873	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	-	3.493	-	89.220	-	-	-
Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.	-	-	-	3.525	-	-	-
Diğer	-	-	-	25.660	-	-	-
	1.803.663	173.493	327.258	23.042.702	-	-	-

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

1 Ocak - 30 Eylül 2018							
İlişkili taraflarla olan işlemler	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit kıymet alımları	Sabit kıymet satımı	Diğer Alım
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler							
Ortaklarla yapılan işlemler							
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler							
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	9.643.151	13.097	-	1.207.903	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	2.401.615	-	-	667.523	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	57.548	8.273	-	243.042	-	-	-
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	-	-	-	30.623.903	-	-	-
Özak Teks. Konf. San. ve Tic. A.Ş.	8.787	-	-	3.782.567	-	-	-
Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.	-	-	-	9.572	-	-	-
Diğer	-	-	-	63.395	-	-	-
	12.111.101	13.097	-	36.597.905	-	-	-
1 Temmuz - 30 Eylül 2018							
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit kıymet alımları	Sabit kıymet satımı	Diğer Alım
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler							
Ortaklarla yapılan işlemler							
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	4.524.300	13.097	-	450.327	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	936.197	-	-	268.488	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	10.319	-	-	97.755	-	-	-
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	-	-	-	17.076.927	-	-	-
Özak Teks. Konf. San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	1.521.406	-	-	-
Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.	-	-	-	3.850	-	-	-
Diğer	-	-	-	25.500	-	-	-
	5.470.815	13.097	-	19.444.253	-	-	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönemler içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	595.624	337.469
	595.624	337.469

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye Risk Yönetimi

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

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

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

b) Finansal Risk Faktörleri

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

a.1) Piyasa riski yönetimi

a.1.1) Kur riski yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Kur riski, onaylanmış politikalara dayalı olarak yapılan vadeli döviz alım/satım sözleşmeleri ile yönetilmektedir.

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

	30 Eylül 2019		
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
Parasal finansal varlıklar	491.855.614	8.923.601	71.375.261
Toplam varlıklar	491.855.614	8.923.601	71.375.261
Finansal yükümlülükler	(334.288.318)	(396.501)	(53.697.600)
Kısa vadeli yükümlülükler	(334.288.318)	(396.501)	(53.697.600)
Finansal yükümlülükler	(113.365.961)	-	(18.333.327)
Uzun vadeli yükümlülükler	(113.365.961)	-	(18.333.327)
Toplam yükümlülükler	(447.654.279)	(396.501)	(72.030.927)
Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	44.201.335	8.527.100	(655.666)

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Kur riskine duyarlılık

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

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

	30 Eylül 2019	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	4.825.571	(4.825.571)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	4.825.571	(4.825.571)
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	(405.438)	405.438
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(405.438)	405.438
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)	4.420.133	(4.420.133)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

26. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide olmayan / Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	494.342.950	576.148.020
Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	2.945.764.781	2.718.648.352
İştirakler	Md. 24 / (b)	153.142.049	153.142.049
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		313.614.241	206.177.844
Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3 / (p)	3.906.864.021	3.654.116.265
Finansal borçlar	Md. 31	760.118.746	812.838.993
Finansal kiralama borçları	Md. 31	2.990.063	4.757.342
İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	275.125.331	176.912.998
Özkaynaklar	Md. 31	2.094.555.620	2.050.336.022
Diğer kaynaklar		774.074.261	609.270.910
Toplam kaynaklar	Md. 3 / (p)	3.906.864.021	3.654.116.265

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24 / (b)	-	-
A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Vari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md. 24 / (b)	494.014.142	576.148.020
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24 / (d)	-	-
B1. Yabancı gayrimenkuller. gayrimenkule dayalı projeler. gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24 / (d)	-	-
B2. Atıl tutulan arsa / araziler	Md. 24 / (c)	48.565.000	48.565.000
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24 / (d)	-	-
C2. İşletmeci şirkete iştirak	Md. 28 / 1(a)	153.142.049	153.142.049
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	102.525.687	122.403.834
K. Üzerinde proje geliştirilecek. mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / e	-	-
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22 / (1)	123.694.134	-

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili düzenleme	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018	Asgari / Azami Oran
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / (e)	%0	%0	%10 en fazla
2. Gayrimenkuller. Gayrimenkule Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar Dayalı	Md. 24 / (a). (b)	%75	%74	%51 en az
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24 / (b)	%17	%20	%49 en fazla
4. Yabancı Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar. İştirakler. Sermaye Piyasası	Md. 24 / (d)	%0	%0	%49 en fazla
5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24 / (c)	%1	%1	%20 en fazla
6. İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28 / 1(a)	%4	%4	%10 en fazla
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	%54	%51	%500 en fazla
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (*)	Md. 24 / (b)	%13	%16	%10 en fazla
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22 / (1)	%3	%7	%10 en fazla

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

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

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

.....