

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

Şirket hisse senetleri, 15 Şubat 2012 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da (BİST) işlem görmektedir. Grup'un ana ortağı ile esas kontrolü elinde tutan taraf Ahmet Akbalık ve Ürfi Akbalık'tır.

Bağlı ortaklıklar:

Şirket'in bağlı ortaklıklarının detayı aşağıda verilmektedir:

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

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

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

Müşterek faaliyet:

Grup'un müşterek faaliyetinin detayı aşağıda verilmektedir:

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

Finansal tabloların onaylanması:

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

TMS’ye Uygunluk Beyanı

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

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

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

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

Kullanılan para birimi

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Konsolidasyona ilişkin esaslar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

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

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

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

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

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

2.3 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

a. 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TFRS 9, “Finansal araçlar’daki değişiklikler”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın TMS 39’dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.
- **TMS 28, “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar’daki değişiklikler”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştireceklerini açıklığa kavuşturmuştur.

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

- **TFRS 16, “Kiralama işlemleri”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, ‘Müşteri sözleşmelerinden hasılat’ standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikli kiralaayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralaayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16’ya göre artık kiralaayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK’nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. Bu durumda, yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralaayanlar arasında birtakım değerlendirmelere neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16’ya göre bir sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.
- **TFRS Yorum 23, “Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12’ye göre değil TMS 37 ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu. TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir. Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığının bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir.
- **2015-2017 yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2019 ve sonrası yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:
 - TFRS 3 ‘İşletme Birleşmeleri’, kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçer.
 - TFRS 11 ‘Müşterek Anlaşmalar’, müşterek kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçmez.
 - TMS 12 ‘Gelir Vergileri’, işletme, temettülerin gelir vergisi etkilerini aynı şekilde muhasebeleştirir.
 - TMS 23 ‘Borçlanma Maliyetleri, bir özellikli varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hale gelmesi için yapılan her borçlanmayı, genel borçlanmanın bir parçası olarak değerlendirir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

- **TMS 19 ‘Çalışanlara Sağlanan Faydalar’, planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme ile ilgili iyileştirmeler;** 1 Ocak 2019 ve sonrasında olan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri gerektirir:
 - Planda yapılan değişiklik, küçülme ve yerine getirme sonrası dönem için; cari hizmet maliyeti ve net faizi belirlemek için güncel varsayımların kullanılması;
 - Geçmiş dönem hizmet maliyetinin bir parçası olarak kar veya zararda muhasebeleştirme, ya da varlık tavanından kaynaklanan etkiyle daha önce finansal tablolara alınmamış olsa bile, fazla değerdeki herhangi bir azalmanın, yerine getirmedeki bir kazanç ya da zararın finansal tablolara alınması.
- b. **31 Mart 2019 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:**
 - **TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 “Finansal Tabloların Sunuluşu” ve TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar” daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS’lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:
 - i) TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı
 - ii) önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi ve
 - iii) önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1 ‘deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi
 - **TFRS 3’teki değişiklikler – işletme tanımı;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır.
 - **TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”;** 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

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

2.5 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Binaların gerçeğe uygun değer tespitleri

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

Ertelenmiş Vergi

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

Dava karşılıkları

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

Borçlanma maliyetleri

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

2.7 İşletmenin sürekliliği

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.8 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

Grup'un faaliyet bölümlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

Vadeli mevduatların döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARI İLE

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. FİNANSAL BORÇLAR

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

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

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

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

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

Banka kredilerinin döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar:

Kısa vadeli ticari alacaklar:

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

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

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

b) İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar:

Kısa vadeli borçlar:

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

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

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

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

Uzun vadeli borçlar:

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar:

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

b) İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar

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

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

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

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

8. STOKLAR

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

İlişkili olmayan taraflara

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

İlişkili olmayan taraflara

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

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

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

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

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

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

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. DİĞER VARLIKLAR

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

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

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

Grup’un 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Grup ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerleme çalışmaları neticesinde elde edilmiştir. Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerleme şirkettir. Uluslararası Değerleme Standartları’na göre yapılan değerlemede, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri dikkate alınmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerleme raporlarında seviye değişikliği bulunmamaktadır.

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

	Kullanılan yöntem	Seviye	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
İkitelli Bina (34 Portall Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	417.547.000	417.547.000
Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	3	313.620.000	313.620.000
Göktürk Arsa (203 No'lu Ada)	Pazar Yaklaşımı	2	185.590.000	185.590.000
Balmumcu Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	155.085.000	155.085.000
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	205.311.000	205.311.000
Bayrampaşa Bina	Pazar Yaklaşımı	3	143.255.000	143.255.000
Göktürk Arsa (201 No'lu Ada)	Pazar Yaklaşımı	2	84.610.000	84.610.000
Bağcılar Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	48.565.000	48.565.000
Göktürk Arsa (198 No'lu Ada)	Pazar Yaklaşımı	2	8.695.000	8.695.000
			1.562.278.000	1.562.278.000

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

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

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde verilen herhangi bir ipotek bulunmamaktadır. (31 Aralık 2018 : Bulunmamaktadır).

Değerleme raporuyla ilgili detaylar aşağıdaki gibidir;

İkitelli Bina (34 Portall Plaza)

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)

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

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

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

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

Balmumcu Arsa

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

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

Bağcılar Arsa

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

Gayrimenkulün nihai değerinin bulunmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 7.820 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 48.565.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metre-karelerdeki emsallerin m² fiyatları 6.000-9.400 TL aralığındadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Göktürk Arsa (203 No'lu Ada)

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

Göktürk Arsa (201 No'lu Ada)

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

Göktürk Arsa (198 No'lu Ada)

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

Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Bayrampaşa Arsa ve Bina

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

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

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

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

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

Serik Ela Otel

Değerleme konusu taşınmaz 5 yıldızlı turistik tesis olarak kullanılmaktadır. Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 30 Ocak 2019 tarihinde yapılan 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.

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

Ekonomik Ömrü

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

Binalar sözleşme süresince amorti edilmektedir.

13. ŞEREFİYE

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

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

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Özak GYO'nun sahiplik oranı	%60	%60
Proje ortaklığının gerçeğe uygun değerinin Özak GYO'ya ait kısmı	18.660.000	18.660.000
Ödenecek nakit	37.093.792	37.093.792
Satın alma muhasebesi neticesinde ortaya çıkan şerefiye (*)	18.433.792	18.433.792

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	315.319.790	270.613.514
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3.kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak rehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3.kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	315.319.790	270.613.514

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

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

Grup'un lehine ve aleyhine açılmış ve halihazırda devam eden toplam 128 adet davası bulunmaktadır. Bu davalar işe iade, taşeronlar ve kiracılar ile olan anlaşmazlıklardan kaynaklı davalardan oluşmaktadır. Grup aleyhine açılmış ve devam etmekte olan dava tutarları 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla 4.211.532 TL'dir ve 3.052.359 TL tutarındaki kısmına karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2018 : 4.211.532 TL'dir ve 3.052.359 TL tutarındaki kısmına karşılık ayrılmıştır). Grup yönetimi, karşılık ayrılanlar dışındaki davaların lehte sonuçlanacağını tahmin etmektedir. Karşılık ayrılan davaların büyük kısmını tek bir dava oluşturmaktadır. Bu dava ilk derece mahkemesinde grubun aleyhine sonuçlanmış olup, grup yönetimi bu kararla ilgili bir üst mahkemede temyize gitmiştir.

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. ÖZKAYNAKLAR

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

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

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

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

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

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

(*) Ana ortaklar tarafından kontrol edilen şirket

Kayıtlı sermaye tavanı

21/11/2017 tarihli yönetim kurulu kararı ile, Kayıtlı sermaye sistemi içerisinde bulunan ve 300.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı izin süresi 2017 yılı sonunda dolacak olan Şirketin, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği ve Şirket Esas Sözleşmesi uyarınca; kayıtlı sermaye tavanının 1.000.000.000 TL'ye çıkarılması, kayıtlı sermaye tavanı izin süresinin 5 yıllık süre için geçerli olmak üzere değiştirilmesi ve Şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinin tadili kapsamında, Sermaye Piyasası Kurulu ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'ndan gerekli onay ve uygunluk görüşlerinin alınmasına, söz konusu onayların alınmasını müteakip, değişikliklerin yapılacak ilk Genel Kurul'da pay sahiplerinin onayına sunulmasına, karar verilmiştir.

Karar doğrultusunda tavan artırımı, süre uzatımı ve bu kapsamda esas sözleşme tadiline Sermaye Piyasası Kurulu'nun 18.12.2017 tarihli ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın 04.01.2018 tarihli yazıları ile gerekli izinler alınmıştır. İzinler doğrultusunda esas sözleşmenin "Sermaye ve Paylar" maddesinin tadil edilmesi konusu 17/05/2018 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanmış olup; Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000 TL, kayıtlı sermaye tavanı izin süresi ise 2018-2022 olarak tescil edilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Ödenmiş sermaye

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

Şirket, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahiptir. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay gruplarından A grubu nama yazılı paylar (300.000.000 TL) lider sermayedar Ahmet Akbalık'a aittir. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi (tamamı 6 kişiden oluşmaktadır) A grubu pay sahiplerinin çoğunlukla göstereceği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir. Çıkarılmış sermayenin B grubu payların tamamını oluşturan 248.407.643 TL tutarındaki kısmı ise hamiline yazılıdır. Yönetim kurulu üyelerinin 2 adedi de sermaye piyasası mevzuatının ön gördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir.

Paylara ilişkin primler:

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

Kar dağıtımı:

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Geri alınmış paylar

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

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

Birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

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

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

16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

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

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

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

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

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 6.017,60 TL (2018: 5.434,42 TL) tavanına tabidir.

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

İzin karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

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

17. PAY BAŞINA KAZANÇ

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

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

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

18. HASILAT

a) Satışlar

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18. HASILAT (Devamı)

b) Satışların maliyeti

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

21. FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

Finansman gelirleri

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

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

Finansman giderleri

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARI İLE

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARI İLE

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARI İLE

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler

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

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir;

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

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a.1) Piyasa riski yönetimi

a.1.1) Kur riski yönetimi

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

Kur riskine duyarlılık

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Kur riskine duyarlılık (Devamı)

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARI İLE

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Kur riskine duyarlılık (Devamı)

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

b.3.2) Faiz oranı risk yönetimi

Faiz oranı duyarlılığı

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24 / (b)	-	-
A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Vari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md. 24 / (b)	612.640.949	576.148.020
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24 / (d)	-	-
B1. Yabancı gayrimenkuller. gayrimenkule dayalı projeler. gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24 / (d)	-	-
B2. Atıl tutulan arsa / araziler	Md. 24 / (c)	48.565.000	48.565.000
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24 / (d)	-	-
C2. İşletmecisi şirkete iştirak	Md. 28 / 1(a)	152.733.811	152.733.811
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	120.679.291	122.403.834
K. Üzerinde proje geliştirilecek. mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / e	-	-
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22 / (1)	-	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili düzenleme	31 Mart 2019	31 Aralık 2018	Asgari / Azami Oran
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / (e)	%0	%0	%10 en fazla
2. Gayrimenkuller. Gayrimenkule Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar Dayalı	Md. 24 / (a), (b)	%74	%74	%51 en az
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24 / (b)	%20	%20	%49 en fazla
4. Yabancı Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar. İştirakler. Sermaye Piyasası	Md. 24 / (d)	%0	%0	%49 en fazla
5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24 / (c)	%1	%1	%20 en fazla
6. İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28 / 1(a)	%4	%4	%10 en fazla
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	%51	%55	%500 en fazla
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24 / (b)	%16	%18	%10 en fazla
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22 / (1)	%0	%0	%10 en fazla

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

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

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

.....