

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

**31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLAR VE
DİPNOTLAR**

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2020 TARİHLİ HESAP DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU	1 - 2
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	6- 42

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2020 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

Varlıklar	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 31 Mart 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
Dönen varlıklar		1.841.546.620	1.869.223.665
Nakit ve nakit benzerleri	4	473.430.631	459.019.623
Ticari alacaklar		13.180.483	11.527.298
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	24	161.135	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	13.019.348	11.527.298
Diğer alacaklar		9.811.711	2.308.414
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	9.811.711	2.308.414
Stoklar	8	1.243.760.715	1.314.612.746
Peşin ödenmiş giderler		90.511.941	79.892.827
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	90.511.941	79.892.827
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		1.708.368	1.850.222
Diğer dönen varlıklar	10	9.142.771	12.535
Duran varlıklar		3.051.715.107	3.039.692.519
Ticari alacaklar		584.093	584.093
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		584.093	584.093
Finansal yatırımlar	11	168.368.126	168.368.126
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	2.611.495.565	2.608.264.000
Maddi duran varlıklar	13	107.619.984	91.979.903
Maddi olmayan duran varlıklar		27.864.325	30.118.367
- Şerefiye	14	18.433.792	18.433.792
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar		9.430.533	11.684.575
Peşin ödenmiş giderler		584.306	101.911
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	584.306	101.911
Diğer duran varlıklar	10	135.198.708	140.276.119
Toplam varlıklar		4.893.261.727	4.908.916.184

Ekteki dipnotlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2020 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

Kaynaklar	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 31 Mart 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
Kısa vadeli yükümlülükler		1.009.625.888	1.010.023.414
Kısa vadeli borçlanmalar	5	102.186.723	2.078.399
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	79.501.363	190.357.030
Ticari borçlar		75.143.755	65.348.432
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	75.143.755	65.348.432
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	17	1.477.839	1.896.421
Diğer borçlar		330.525.419	329.830.291
- İlişkili taraflara diğer borçlar	24	296.221.229	295.725.657
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	34.304.190	34.104.634
Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler		417.924.447	417.516.509
- Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	9	417.924.447	417.516.509
Kısa vadeli karşılıklar		2.866.342	2.952.492
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	17	338.748	424.898
- Diğer kısa vadeli karşılıklar		2.527.594	2.527.594
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		-	43.840
Uzun vadeli yükümlülükler		1.133.552.469	1.245.013.596
Uzun vadeli borçlanmalar	5	431.839.596	444.672.710
Ticari borçlar		536.980.545	634.871.260
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	536.980.545	634.871.260
Diğer borçlar		299.730	283.232
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	299.730	283.232
Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler		163.898.528	164.694.180
- Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	9	163.898.528	164.694.180
Uzun vadeli karşılıklar		534.070	492.214
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	17	534.070	492.214
Özkaynaklar		2.750.083.370	2.653.879.174
Ödenmiş sermaye	16	364.000.000	364.000.000
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	16	146.712.969	146.712.969
Geri alınmış paylar		(3.364.272)	(3.364.272)
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		(119.842.284)	(119.842.284)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları		245.365.479	245.365.479
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	16	245.365.479	245.365.479
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler			
Yeniden değerlendirme ve sınıflama kazançları		159.367.391	159.367.391
- Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları		159.367.391	159.367.391
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		26.468.019	26.468.019
- Yasal yedekler		26.468.019	26.468.019
Geçmiş yıllar karları		1.835.171.872	1.246.854.797
Net dönem karı		96.204.196	588.317.075
Toplam kaynaklar		4.893.261.727	4.908.916.184

Ekteki dipnotlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2020 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2020	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2019
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	19	275.117.438	23.995.689
Satışların maliyeti	19	(141.391.241)	(2.123.447)
Brüt kar		133.726.197	21.872.242
Genel yönetim giderleri (-)	20	(3.846.388)	(3.630.291)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	20	(2.655.396)	(3.881.789)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	36.336.427	26.060.818
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(34.720.139)	(13.443.034)
Esas faaliyet karı		128.840.701	26.977.946
Finansman gelirleri	22	2.101.011	6.305.192
Finansman giderleri (-)	22	(34.737.516)	(35.532.365)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi dönem karı/(zararı)		96.204.196	(2.249.227)
Dönem net karı/(zararı)		96.204.196	(2.249.227)
Pay başına kazanç/(zarar)	18	0,264	(0,009)
Diğer kapsamlı gelir:			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		-	-
- Finansal varlık makul değer artışı		-	-
Toplam kapsamlı gelir		96.204.196	(2.249.227)

Ekteki dipnotlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2020 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri (iskontoları)	Ortak Kontrolle tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Geri alınmış paylar	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelir veya giderler	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak diğer kapsamlı gelir veya giderler	Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Dönem net karı	Toplam özkaynaklar
1 Ocak 2019	250.000.000	146.712.969	(119.842.284)		245.365.479	144.141.314	20.464.765		971.231.294	392.262.485	2.050.336.022
Transferler	-	-	-		-	-	-	-	392.262.485	(392.262.485)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-		-	-	-	-	-	(2.249.227)	(2.249.227)
31 Mart 2019	250.000.000	146.712.969	(119.842.284)		245.365.479	144.141.314	20.464.765		1.363.493.779	(2.249.227)	2.048.086.795
1 Ocak 2020	364.000.000	146.712.969	(119.842.284)	(3.364.272)	245.365.479	159.367.391	26.468.019		1.246.854.797	588.317.075	2.653.879.174
Transferler			-	-	-	-	-	-	588.317.075	(588.317.075)	-
Toplam kapsamlı			-	-	-	-	-	-	-	96.204.196	96.204.196
31 Mart 2020	364.000.000	146.712.969	(119.842.284)	(3.364.272)	245.365.479	159.367.391	26.468.019		1.835.171.872	96.204.196	2.750.083.370

Ekteki dipnotlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2020 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot referansları	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
A. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		80.992.551	3.829.310
Dönem net karı/(zararı)		96.204.196	(2.249.227)
Dönem net/(zararı) karı mutabakatıyla ilgili düzeltmeler		26.339.188	48.170.385
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	17.527.804	24.262.955
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		1.287.032	1.220.157
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(44.294)	284.635
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler		-	1.179.721
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		7.568.646	24.967.760
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	22	-	(3.744.843)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(41.692.687)	(41.876.624)
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		70.852.031	(125.804.647)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(1.653.185)	3.544.346
Faaliyetlerle ilgili diğer alacak ve varlıklardaki artış ilgili düzeltmeler		(22.657.631)	(26.552.986)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(88.095.392)	56.849.650
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(387.714)	41.563.155
Faaliyetlerle ilgili diğer borç ve yükümlülüklerdeki artış/ azalışla ilgili düzeltmeler		249.204	8.523.858
İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları		80.850.697	4.044.534
Vergi ödemeleri/iadeleri		141.854	(215.224)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(15.803.625)	1.043.870
Alınan faiz		2.101.011	2.565.436
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkları alımından kaynaklanan nakit girişleri		(14.673.071)	109.823
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkları alımından kaynaklanan nakit çıkışları		-	(1.631.389)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları 12		(3.231.565)	-
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(50.777.918)	31.619.749
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		572.127.678	205.977.117
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(603.276.781)	(150.873.990)
Ödenen faiz		(19.628.815)	(23.483.378)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/(AZALIŞ)		14.411.008	36.492.929
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	459.019.623	576.148.020
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	473.430.631	612.640.949

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

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

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 47'dir (31 Aralık 2019: 44).

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Müşterek faaliyet:

Şirket'in müşterek faaliyetinin detayı aşağıda verilmektedir:

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

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

Özkaynağa dayalı finansal araçlara yapılan yatırımlar

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

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

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

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 9 Haziran 2020 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

Şirket, 31 Mart 2020 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin finansal tablolarını SPK' nın Seri: II, 14.1 No' lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TFRS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak hazırlanmıştır.

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

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

Kullanılan Para Birimi

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

Şirket'in müşterek faaliyetinin 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Şirket, 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

a. 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TFRS 9, “Finansal araçlar’daki değişiklikler”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik iki konuya açıklık getirmiştir: bir finansal varlığın sadece anapara ve anaparaya ilişkin faizi temsil edip etmediği dikkate alınırken, erken ödenen bedelin hem negatif hem de pozitif nakit akışları olabileceği ve itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu düzenlemektedir. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın TMS 39’dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.
- **TMS 28, “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar’daki değişiklikler”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştirileceklerini açıklığa kavuşturmuştur.
- **TFRS 16, “Kiralama işlemleri”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, ‘Müşteri sözleşmelerinden hasılat’ standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikle 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 etkilenenlerdir. 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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

- **TFRS 3'teki değişiklikler - işletme tanımı;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır.
- **TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 'deki değişiklikler-** Gösterge faiz oranı reformu; 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkinsizliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazlı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir.
- b. **31 Mart 2020 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:**
 - **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.
 - **TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'in bir yükümlülüğün "ödenmesi"nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmaktadır.

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

2.4 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Borçlanma maliyetleri

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

Dava karşılıkları

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

Satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değer tespitleri

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Binaların gerçeğe uygun değer tespitleri

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

2.6 İşletmenin sürekliliği

İlişikte sunulan finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre düzenlenmiştir. Şirket'in 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla dönen varlıkları kısa vadeli yükümlülüklerinden 831.920.732 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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 İşletmenin sürekliliği (Devamı)

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

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

Şirket yönetimi, kiracılarından da aldığı görüşler neticesinde AVM’nin faaliyetlerine başlamasına ilişkin tarihi 1 Haziran 2020 olarak belirlemiştir. Alışveriş merkezlerinin hijyen koşullarının en üst seviyeye çıkarılması ve risklerin minimize edilebilmesi için gerekli tüm önlemler alınmaktadır.

Şirket yönetimi, salgının Şirket’in finansal durumuna, finansal performansına ve nakit akışlarına olan olumsuz etkilerini minimum seviyeye indirmek amacıyla gerekli önlemleri almaktadır. Bununla beraber Şirket yönetimi, Şirket’in ticari faaliyetinin devamlılığına ilişkin değerlendirmelerde bulunmuş ve Şirketin ticari faaliyetlerin sürekliliğini etkileyecek ticari risklerini yönetebileceğini öngörmektedir. Şirket yönetimi Şirketin operasyonel anlamda devamlılığını sürdürmek adına yeterli likidite rezervine sahip olduğunu ve AVM’nin faaliyete geçmesi ile birlikte yeterli kaynağa sahip olacağını öngörmektedir. Ayrıca, Şirket bütçe projeksiyonları gözden geçirilerek değişik senaryolara göre nakit akış tahminleri, faaliyetlerin durması sebebiyle beklenen gelir kaybını karşılamak adına alınacak aksiyonları, bunlara ilişkin tahmin ve varsayımları, varlıklara ilişkin değer düşüklüğü varsayımları ve hasılat beklentileri yeniden değerlendirmiş ve işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanan özet konsolide olmayan finansal tablolar bu değerlendirmeler dikkate alınarak düzenlenmiştir.

2.7 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Bulunmamaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Kasa	26.193	15.824
Bankadaki nakit	473.404.438	458.929.995
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	472.181.942	456.459.331
- Vadesiz mevduatlar	1.222.496	2.470.664
Diğer hazır değerler	-	73.804
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	473.430.631	459.019.623

Bloke mevduat	-	-
---------------	---	---

Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer v arlıklar	473.430.631	459.019.623
--	--------------------	--------------------

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

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Mart 2020
Avro	0,05-0,40	315.372.652
Türk Lirası	9,50	122.786.873
ABD Doları	0,01-2,00	34.022.417
		472.181.942

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

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

5. FİNANSAL BORÇLAR

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli borçlanmalar	102.186.723	2.078.399
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	79.501.363	190.357.030
Uzun vadeli borçlanmalar	431.839.596	444.672.710
	613.527.682	637.108.139

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

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

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Banka kredileri	612.882.161	635.181.992
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	645.521	1.926.147
	613.527.682	637.108.139

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
1 yıl içerisinde ödenecek	181.042.565	190.509.282
1-2 yıl içerisinde ödenecek	138.250.576	149.644.312
2-5 yıl içerisinde ödenecek	293.589.020	269.404.389
+5 yıl içerisinde ödenecek	-	25.624.009
	612.882.161	635.181.992

Banka kredilerinin döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Mart 2020	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	9,50-14,16	179.676.389	332.095.264
Avro	0,90-2,90	1.366.176	99.744.332
		181.042.565	431.839.596

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Ticari alacaklar	14.647.215	13.735.654
Alacak senetleri	2.140.365	1.455.266
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(3.768.232)	(3.663.622)
	13.019.348	11.527.298

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

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

	31 Mart 2020	31 Mart 2019
Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri		
Açılış bakiyesi	(3.663.622)	(3.140.939)
Dönem içinde ayrılan karşılık	(104.610)	(57.476)
Kapanış bakiyesi	(3.768.232)	(3.198.415)

b) İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar

Kısa vadeli borçlar	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Ticari borçlar (*)	71.781.458	62.647.164
Borç senetleri	3.362.297	2.701.268
	75.143.755	65.348.432

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

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

Uzun vadeli borçlar

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Ticari borçlar (*)	548.253.872	645.706.592
Ticari borç reeskontu (-)	(11.273.327)	(10.835.332)
	536.980.545	634.871.260

(*) Ticari borçların 488.444.766 TL'lik kısmı Büyükyalı Projesi kısmi geçici kabul sonrasında oluşan arsa satışı karşılığı asgari şirket payından oluşmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Vergi dairesinden alacaklar (*)	7.130.081	-
Verilen depozito ve teminatlar	170.420	319.707
Diğer çeşitli alacaklar	2.511.210	1.988.707
	9.811.711	2.308.414

(*) Büyükyalı Projesi kapsamında oluşan, Vergi dairesinden, indirimli oran kdv iadesi alacaklarından oluşmaktadır.

b) İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Alınan depozito ve teminatlar (**)	32.702.660	29.615.986
Ödenecek vergiler (***)	1.544.776	4.430.124
Diğer	56.754	58.524
	34.304.190	34.104.634

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

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

Uzun vadeli diğer borçlar

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Alınan depozito ve teminatlar	299.730	283.232
	299.730	283.232

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. STOKLAR

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Tamamlanan proje stokları (*)	9.123.549	10.709.017
Devam eden proje stokları (**)	1.234.637.166	1.303.903.729
Kısa vadeli stoklar	1.243.760.715	1.314.612.746

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

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

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		
Verilen sipariş avansları (***)	89.935.064	79.177.851
Gelecek aylara ait giderler	576.877	714.976
	90.511.941	79.892.827

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

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
Verilen avanslar	530.123	56.123
Proje avansları	54.183	45.788
	584.306	101.911

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri		
Alınan sipariş avansları (*)	416.017.436	416.441.133
Gelecek aylara ait gelirler (**)	1.907.011	1.075.376
	417.924.447	417.516.509

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER (Devamı)

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Uzun vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri		
Alınan sipariş avansları (***)	163.898.528	164.694.180
	163.898.528	164.694.180

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

10. DİĞER VARLIKLAR

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Diğer dönen varlıklar		
Devreden KDV	9.117.272	-
Diğer	25.499	12.535
	9.142.771	12.535

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Diğer duran varlıklar		
Devreden KDV	135.198.708	140.276.119
	135.198.708	140.276.119

11. FİNANSAL YATIRIMLAR

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. FİNANSAL YATIRIMLAR (Devamı)

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

	Kullanılan yöntem	Seviye	31 Mart 2020
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	Gelir İndirgeme	3	167.917.391
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	Maliyet	-	30.000
Detuyap A.Ş.	Maliyet	-	12.497
Betuyab A.Ş.	Maliyet	-	408.238
			168.368.126

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

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2020	538.027.000	2.070.237.000	2.608.264.000
İlaveler	-	3.231.565	3.231.565
31 Mart 2020	538.027.000	2.073.468.565	2.611.495.565
	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2019	482.545.000	1.659.583.000	2.142.128.000
Makul değer artışından kaynaklanan kazanç	-	-	-
31 Mart 2019	482.545.000	1.659.583.000	2.142.128.000

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

	Kullanılan yöntem	Seviye	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Ela Resort Quality Otel	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	2	857.805.000	857.805.000
İkitelli Bina (34 Portall Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	459.037.000	459.037.000
Ataşehir Bina (Bulvar 216)	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	3	347.261.565	344.030.000
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	231.790.000	231.790.000
Göktürk Arsa (203 No'lu Ada)	Pazar Yaklaşımı	2	211.975.000	211.975.000
Bayrampaşa Bina	Pazar Yaklaşımı	3	177.575.000	177.575.000
Balmumcu Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	169.235.000	169.235.000
Göktürk Arsa (201 No'lu Ada)	Pazar Yaklaşımı	2	94.060.000	94.060.000
Bağcılar Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	53.170.000	53.170.000
Göktürk Arsa (198 No'lu Ada)	Pazar Yaklaşımı	2	9.587.000	9.587.000
			2.611.495.565	2.608.264.000

Şirket'in 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, 26 - 27 Aralık 2019 tarihli ekspertiz rapor değerlerini ve bu tarihten itibaren 31 Mart 2020 tarihine kadar yatırım amaçlı gayrimenkuller için yapılmış harcamaları içermektedir. Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerleme şirkettir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlemede, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri dikkate alınmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerleme raporlarında seviye değişikliği bulunmamaktadır.

Şirket, 12.905.237 TL tutarındaki kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir (31 Mart 2019: 24.213.761 TL). Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 4.328.477 TL'dir (31 Mart 2019: 2.981.336TL).

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

Değerleme raporuyla ilgili detaylar aşağıdaki gibidir;

İkitelli Bina (34 Portall Plaza)

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

27 Aralık 2019 tarihli değerleme raporuna göre, emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazların değeri belirlenirken satılık atölye ve kiralık atölye/depo emsalleri araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan söz konusu taşınmazlara benzer nitelikte ve büyüklükte atölye emsallerinin birim satış fiyatlarının 5.110-5.300 TL aralığındadır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, binanın birim satış değeri 5.200 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri yaklaşık 459.037.000 TL olarak hesaplanmıştır.

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Bayrampaşa Bina (Hayat Tepe)

Taşınmazlar İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Esenler Mahallesi'nde yer alan Metro Gross Market'tir. Bölümler için Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 26 Aralık 2019 tarihinde değerlendirme raporu düzenlenmiştir. Raporda pazar yaklaşımı kullanılmış olup, söz konusu taşınmazın değeri 177.575.000 TL olarak belirlenmiştir.

Taşınmazların çevresinde yapılan araştırmalarda; bağımsız bölümlerin; konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, büyüklük ve pazarlık paylarına göre taşınmazların değerinin değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan konut birimleri ile benzer nitelik ve konumdaki konutların 5.280-5.470 TL/m², dükkanların ise 8.170-8.670 TL/m² birim satış değeri ile satışlarının gerçekleşebileceği tespit edilmiştir.

Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)

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

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

Binanın nihai değeri hesaplanırken, emsal karşılaştırma yöntemine göre birim satış değeri (TL/m²) dükkanlar için 15.200 TL, ofisler için 12.300 TL olarak alınmış kabul edilmiştir, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri 231.790.000 TL olarak belirlenmiştir.

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

Balmumcu Arsa

Taşınmazın, İstanbul Beşiktaş'ta yer alan 5 adet arsa vasıflı gayrimenkuldür. Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 27 Aralık 2019 tarihli değerlendirme raporuna göre, Gayrimenkulün değeri belirlenirken, emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır.

Söz konusu taşınmazların lokasyon açısından oldukça iyi konumda olması, nitelikli proje yapılabilirliği açısından yüz ölçümü ve yapılaşma hakları göz önüne alındığında birim satış değeri 20.270 TL olarak belirlenmiş, bu yöntemle arsanın bütün olarak değeri 169.235.000 TL olarak belirlenmiştir. Taşınmazların konumlandığı bölgede taşınmazlarla benzer lejanda sahip satılık arsa emsali bulunmamaktadır. Bölgede satışa sunulan emsaller; değerlemeye konu taşınmazlar için, konum, imar durumu, fiziksel özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bir bütün halindeki ortalama m² birim pazar değerlerinin 19.810-20.530 TL/m² aralıklarında olduğu saptanmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Bağcılar Arsa

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

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

Göktürk Arsa (203 No'lu Ada)

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

Göktürk Arsa (201 No'lu Ada)

Taşınmaz; İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, Köprübaşı Sokak üzerinde konumlu 201 Ada 1 no'lu parseldir. Parsel boş durumdadır. Taşınmaza ulaşım Hasdal-Kemerburgaz Yassıören yolu üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmaz, Eyüp Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir. Değerlemeye konu parselin yüzölçümü 11.891,49 m²'dir. Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 7.910 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 94.060.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekairelerdeki emsallerin m² fiyatları 7.600-8.120 TL aralığındadır.

Göktürk Arsa (198 No'lu Ada)

Taşınmaz; İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, Köprübaşı Sokak üzerinde konumlu 198 Ada 6 no'lu parseldir. Parsel boş durumdadır. Taşınmaza ulaşım Hasdal-Kemerburgaz Yassıören yolu üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmaz, Eyüp Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir. Değerlemeye konu parselin yüzölçümü 6,969,41 m²'dir. Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 3.550 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 9.587.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekairelerdeki emsallerin m² fiyatları 3.420-3.720 TL aralığındadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)

Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3394 Ada 1 no'lu parselde yer alan Bulvar 216 projesindeki Bulvar 216 AVM içerisinde yer alan 38 adet dükkân, 3 adet asma katlı dükkân ve 2 adet özel otopark olmak üzere 43 adet bağımsız bölümdür. Bölüm için Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 27 Aralık 2019 tarihinde yapılan değerlendirme raporunda gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yöntemle göre söz konusu taşınmazın değeri gelir indirgeme yöntemine göre 344.030.000 TL olarak belirlenmiştir. Şirket dönem içerisinde 3.231.565 TL ek maliyete katlandığından taşınmazın değeri 347.261.565 TL olarak güncellenmiştir. Bağımsız bölümler ile alakalı uzun vadeli kira sözleşmelerinin yapılmış olması ve AVM'nin hâlihazırda açılmış olmasından ötürü gerçeğe uygun değer olarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi sonucunda çıkan değer kullanılması kararlaştırılmıştır. Değer belirlenmesi esnasında taşınmazlardan elde edilecek kira gelirinin yıllık %10 oranında artacağı öngörülerek 10 senelik periyotta elde edilecek nakit akışları hesaplanmış ve hesaplanan tutar vergi öncesi %12,50 indirgeme oranı ile iskonto edilmiştir. Mevcut durumda saha ziyareti tespitleri ve piyasa araştırmaları doğrultusunda alışveriş merkezinin doluluk oranının, 2019 yılı için %73 ve 2020 yılı itibarı ile %80 olacağı ve bu seviyede sabit kalacağı düşünülmüştür. Oluşması beklenen yönetim ve işletme giderinin, benzer örneklerde bir AVM'de ortalama oran olan %2 olacağı varsayılmaktadır.

Serik Ela Otel

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

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

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	31 Mart 2020	31 Mart 2019
1 Ocak		
Maliyet	124.132.138	42.972.756
Birikmiş amortisman	(32.152.235)	(24.989.426)
Net kayıtlı değer	91.979.903	17.983.330
Girişler (*)	17.048.943	37.521
Çıkışlar	-	(109.823)
Transferler, net	-	1.443.362
Cari dönem amortisman	(1.408.862)	(1.220.157)
Dönem sonu net kayıtlı değer	107.619.984	18.134.233
31 Mart		
Maliyet	141.181.081	44.343.816
Birikmiş amortisman	(33.561.097)	(26.209.583)
Net kayıtlı değer	107.619.984	18.134.233

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

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

14. ŞEREFİYE

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

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

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Özak GYO'nun sahiplik oranı	%60	%60
Proje ortaklığının gerçeğe uygun değerinin Özak GYO'ya ait kısmı	18.660.000	18.660.000
Ödenecek nakit	37.093.792	37.093.792
Satın alma muhasebesi neticesinde ortaya çıkan şerefiye (*)	18.433.792	18.433.792

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

15. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	104.571.489	107.408.387
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3.Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak rehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3.Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	104.571.489	107.408.387

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

15. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

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

31 Mart 2020	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL
Teminat mektubu	-	-	104.571.489
			104.571.489

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

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

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Açılış bakiyesi	2.527.594	2.218.990
Dönem gideri, net	-	308.604
Kapanış bakiyesi	2.527.594	2.527.594

16. ÖZKAYNAKLAR

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

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

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

	(%)	31 Mart 2020	(%)	31 Aralık 2019
Özak Tekstil(*)	1,03	3.734.767	1,03	3.734.767
Özak GYO- Geri Alınan Paylar	0,6	2.185.057	0,6	2.185.057
Ahmet Akbalık	0,48	1.754.237	-	-
Kairos Pegasus Fund S.A.	-	-	7,32	26.634.900
Diğer	22,89	83.325.939	16,05	58.445.276
BİST'te işlem gören hisse	25	91.000.000	25	91.000.000

(*) Ana ortaklar tarafından kontrol edilen şirket.

Kayıtlı sermaye tavanı

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

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

Ödenmiş Sermaye

Şirket'in 31 Mart 2020 yılındaki sermayesi 364 milyon adet hisseden oluşmaktadır (2019: 364 milyon adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Ödenmiş Sermaye (Devamı)

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

Paylara ilişkin primler

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

Geri alınmış paylar

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

Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Kar dağıtımı

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

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

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

Birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

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

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

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

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

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Personele ödenecek ücretler	1.010.264	1.394.298
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	467.575	502.123
	1.477.839	1.896.421

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Kullanılmayan izin karşılığı	338.748	424.898
	338.748	424.898

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2019
Kıdem tazminatı karşılığı	534.070	492.214
	534.070	492.214

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

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 6.730,15 TL (2019: 6.730,15 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 2020 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %10,50 enflasyon ve %10,50 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık % 5,65 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2019: % 10,50). Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan 6.730,15 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18. PAY BAŞINA KAZANÇ

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

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

	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı	364.000.000	250.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	96.204.196	(2.249.227)
Pay başına kazanç	0,264	(0,009)

19. HASILAT

Satışlar

	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
Konut ve ofis satışları	262.797.208	-
Kira gelirleri	12.905.237	24.213.761
Diğer gelirler	-	96.313
Satış iskontoları (-)	(585.007)	(314.385)
	275.117.438	23.995.689

Satışların maliyeti

	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
Satılan konut ve ofis maliyeti	137.809.634	-
Amortisman gideri	1.068.272	901.039
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	596.877	742.850
Vergi ve harç giderleri	423.055	27.488
Sigorta giderleri	201.248	185.794
Bakım onarım giderleri	118.865	144.195
Diğer	1.173.290	122.081
	141.391.241	2.123.447

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri

	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
Reklam giderleri	1.407.755	2.607.689
Personel giderleri	479.760	448.702
Haberleşme giderleri	199.920	136.668
Danışmanlık giderleri	190.932	299.152
Ofis giderleri	153.856	74.204
Amortisman giderleri	96.754	135.970
Vergi ve harçlar	96.675	132.770
Diğer	29.744	46.634
	2.655.396	3.881.789

Genel yönetim giderleri

	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	1.893.502	1.421.412
Personel giderleri	1.069.862	1.160.085
Ofis giderleri	278.430	3.635
Ulaşım giderleri	148.871	37.721
Amortisman giderleri	122.006	183.148
Vergi ve harçlar	77.737	459.764
Diğer	255.980	364.526
	3.846.388	3.630.291

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler

	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
Kambiyo karları	34.531.706	23.730.814
Reeskont faiz gelirleri	499.393	1.285.546
Konusu kalmayan karşılıklar	-	2.220
Diğer	1.305.328	1.042.238
	36.336.427	26.060.818

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER (Devamı)

Esas faaliyetlerden diğer giderler

	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
Kambiyo zararları	34.719.931	12.624.336
Proje iptal giderleri	-	81.914
Diğer	208	736.784
	34.720.139	13.443.034

22. FİNANSMAN GELİRLERİ, GİDERLERİ

Finansman gelirleri	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
Faiz gelirleri	2.101.011	2.565.436
Türev araçlardan finansal gelirler (*)	-	3.739.756
	2.101.011	6.305.192

Finansman giderleri

	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
Banka kredileri faiz giderleri	19.628.815	8.301.101
Kredi kur farkı gideri	15.108.701	27.228.573
Diğer	-	2.691
	34.737.516	35.532.365

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Bulunmamaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Alacaklar Kısa vadeli Ticari	31 Mart 2020			
		Borçlar			
		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
		Ticari	Ticari olmayan (**)	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklara Borçlar (*)	-	-	296.221.229	-	-
Diğer ilişkili şirketler					
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	121.657	-	-	-	-
Diğer	39.478	-	-	-	-
	161.135	-	296.221.229	-	-

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Mart 2020					
	Hizmet alımları	Hizmet Satışları	Faiz giderleri	Sabit kıymet Alımı	Kira geliri	Hisse alımı
Ortaklar						
Ortaklar	-	-	-	-	-	-
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler						
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	1.531.043	6.852	-	-	102.765	-
Özak Global Holding A.Ş.	1.239.721	-	-	-	282.237	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	1.192.929	826.022	-	-	507.510	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. A.Ş.	255.106	-	-	-	3.627	-
Özak Teks. Konf. San. ve Tic. A.Ş.	6.200	1.200	2.804.321	-	1.599.264	-
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	-	-	-	-	5.511	-
Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.	-	-	-	-	4.059	-
Diğer	-	-	-	-	25.769	-
	4.224.999	834.074	2.804.321	-	2.530.742	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Mart 2019					
	Hizmet alımları	Hizmet Satışları	Faiz giderleri	Sabit kıymet Alımı	Kira geliri	Hisse alımı
Ortaklar						
Ortaklar	-	-	-	-	-	-
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler						
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	2.364.811	-	-	-	89.220	-
Özak Global Holding A.Ş.	1.434.385	-	-	-	245.040	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	1.354.271	-	-	-	471.326	-
Özak Tekst. Konf. San. ve Tic. A.Ş.	3.265	-	-	-	1.388.490	-
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	-	-	-	-	10.738.794	-
Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.	-	-	-	-	3.525	-
Diğer	-	-	-	-	25.659	-
	5.156.732	-	-	-	12.962.054	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönemler içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	159.112	172.862
	159.112	172.862

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a.1) Piyasa riski yönetimi

a.1.1) Kur riski yönetimi

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

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

	31 Mart 2020		
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
Parasal finansal varlıklar	350.191.230	5.289.101	43.759.868
Toplam varlıklar	350.191.230	5.289.101	43.759.868
Finansal yükümlülükler	(1.650.433)	-	(228.750)
Kısa vadeli yükümlülükler	(1.650.433)	-	(228.750)
Finansal yükümlülükler	(99.744.332)	-	(13.824.578)
Uzun vadeli yükümlülükler	(99.744.332)	-	(13.824.578)
Toplam yükümlülükler	(101.394.765)	-	(14.053.328)
Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (*)	248.796.465	5.289.101	29.706.540

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

Kur riskine duyarlılık

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

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

	31 Mart 2020	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	3.446.378	(3.446.378)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	3.446.378	(3.446.378)
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	21.433.269	(21.433.269)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	21.433.269	(21.433.269)
Diğer döviz kurlarının TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	-	-
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	-	-
Toplam (3+6+9)	24.879.646	(24.879.646)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

26. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

2019 yılının son döneminde Çin merkezli Kovid 19 (Koronavirüs) hakkında bilgiler gelmeye başlamış ve sınırlı sayıda vaka Dünya Sağlık Örgütü'ne bildirilmiştir. 2020 yılının ilk aylarında virüs yayılımını uluslararası olarak sürdürmüş ve negatif etkisi artmaya başlamıştır. Bu bireysel finansal tabloların onaylandığı tarih sırasında durum gelişimini devam ettirmekte olup, Türkiye ve uluslararası piyasalara etkisi beklenenden fazla olacağı düşünülmektedir. Şirket'in faaliyetlerini yürüttüğü piyasalarda para birimleri ve borsalar değer kaybetmiş ve hammadde fiyatları ciddi seviyelerde düşmüştür. Şirket yönetimi bu salgını düzeltme gerektirmeyen bilanço sonrası olaylar kapsamında değerlendirmiştir. Durum halen gelişimini sürdürdüğünden dolayı Şirket yönetimi salgının Şirket üzerine olası etkilerini değerlendirmeye devam etmektedir. Salgının etkisi değer düşüklüğü testlerine ve beklenen kredi zarar karşılıkları hesaplamalarına dahil edilecektir.

Not 2.6'da detaylı açıklanan Şirket'in COVID-19 salgınıyla mücadele kapsamında 19 Mart 2020 tarihinde faaliyetlerini durdurduğu Bulvar 216 AVM hijyen koşullarının en üst seviyeye çıkarılması ve risklerin minimize edilebilmesi için gerekli tüm önlemler alınmış olarak 1 Haziran 2020 tarihi itibarıyla faaliyetlerine tekrar başlamıştır. 21 Mart 2020 tarihinde faaliyetlerini durdurduğu Ela Quality Resort Otel ise Türkiye'nin Sağlıklı Turizm Sertifikasyon Programı'na başvuru yapılmasının ardından 17 Haziran 2020 tarihinde gerekli tüm önlemlerin hassasiyetle alınması suretiyle hizmet vermeye başlanması planlanmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide olmayan / Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	31 Mart 2020	31 Aralık 2019	
Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	472.181.942	456.459.331	
Gayrimenkuller. Gayrimenkule				
Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	3.944.322.881	3.997.477.347	
İştirakler	Md. 24 / (b)	168.368.126	168.368.126	
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-	
Diğer varlıklar		308.388.778	286.611.380	
Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3 / (p)	4.893.261.727	4.908.916.184	
Finansal borçlar	Md. 31	612.882.161	635.181.992	
Finansal kiralama borçları	Md. 31	645.521	1.926.147	
İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	296.221.229	295.725.657	
Özkaynaklar	Md. 31	2.750.083.370	2.653.879.174	
Diğer kaynaklar		1.233.429.446	1.322.203.214	
Toplam kaynaklar	Md. 3 / (p)	4.893.261.727	4.908.916.184	
Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	31 Mart 2020	31 Aralık 2019	
A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24 / (b)	-	-	
A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Vari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md. 24 / (b)	472.181.942	456.459.331	
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24 / (d)	-	-	
B1. Yabancı gayrimenkuller. gayrimenkule dayalı projeler. gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24 / (d)	-	-	
B2. Atıl tutulan arsa / araziler	Md. 24 / (c)	53.170.000	53.170.000	
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24 / (d)	-	-	
C2. İşletmeci şirkete iştirak	Md. 28 / 1(a)	168.368.126	168.368.126	
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	104.571.489	107.408.387	
K. Üzerinde proje geliştirilecek. mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / e	-	-	
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22 / (1)	119.869.053	145.252.089	
Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki ilgili düzenleme	31 Mart 2020	31 Aralık 2019	Asgari / Azami Oran
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / (e)	%0	%0	%10 en fazla
2. Gayrimenkuller. Gayrimenkule Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar Dayalı	Md. 24 / (a), (b)	%81	%81	%51 en az
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24 / (b)	%13	%13	%49 en fazla
4. Yabancı Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar. İştirakler. Sermaye Piyasası	Md. 24 / (d)	%0	%0	%49 en fazla
5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24 / (c)	%1	%1	%20 en fazla
6. İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28 / 1(a)	%3	%3	%10 en fazla
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	%37	%39	%500 en fazla
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (*)	Md. 24 / (b)	%10	%9	%10 en fazla
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22 / (1)	%2	%3	%10 en fazla

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

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

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

.....