

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

**1 OCAK – 31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER

SAYFA

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU	1 - 2
KONSOLİDE OLMAYAN KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
KONSOLİDE OLMAYAN ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	6 - 46

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2021 VE 31 ARALIK 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

Varlıklar	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
Dönen varlıklar		2.435.805.424	2.164.089.855
Nakit ve nakit benzerleri	4	485.954.458	486.639.009
Finansal yatırımlar	11	225.320.692	171.172.146
Ticari alacaklar		15.902.393	35.362.601
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	24	2.526.272	1.327.310
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	13.376.121	34.035.291
Diğer alacaklar		16.145.757	18.635.907
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	16.145.757	18.635.907
Stoklar	8	1.563.914.187	1.319.330.260
Peşin ödenmiş giderler		36.968.715	45.237.558
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	24	1.122.202	6.952.871
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	35.846.513	38.284.687
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		3.485.801	2.809.667
Diğer dönen varlıklar	10	88.113.421	84.902.707
Duran varlıklar		3.493.125.129	3.858.733.617
Finansal yatırımlar	11	168.368.126	168.368.126
Stoklar	8	-	343.820.090
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	3.146.324.010	3.146.324.010
Maddi duran varlıklar	13	68.574.474	68.885.615
Maddi olmayan duran varlıklar		17.970.835	19.561.823
- Şerefiye	14	8.536.542	10.076.570
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar		9.434.293	9.485.253
Peşin ödenmiş giderler		45.367	66.325
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	45.367	66.325
Diğer duran varlıklar	10	91.842.317	111.707.628
Toplam varlıklar		5.928.930.553	6.022.823.472

Ekteki dipnotlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2021 VE 31 ARALIK 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

Kaynaklar	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
Kısa vadeli yükümlülükler		1.005.508.418	651.498.283
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	174.650.990	176.523.715
Ticari borçlar		50.036.790	62.859.757
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	50.036.790	62.859.757
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	17	1.731.072	1.463.156
Diğer borçlar		265.462.011	291.328.568
- İlişkili taraflara diğer borçlar	24	229.974.844	253.940.721
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	35.487.167	37.387.847
Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler		512.586.402	118.344.072
- Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	9	512.586.402	118.344.072
Kısa vadeli karşılıklar		1.041.153	979.015
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	17	378.070	315.932
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	663.083	663.083
Uzun vadeli yükümlülükler		1.083.116.118	1.639.189.576
Uzun vadeli borçlanmalar	5	274.683.446	332.739.837
Ticari borçlar		806.790.655	961.061.713
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	806.790.655	961.061.713
Diğer borçlar		774.837	738.006
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	774.837	738.006
Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler		-	343.844.037
- Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	9	-	343.844.037
Uzun vadeli karşılıklar		867.180	805.983
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	17	867.180	805.983
Özkaynaklar		3.840.306.017	3.732.135.613
Ödenmiş sermaye	16	364.000.000	364.000.000
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		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	16	159.367.391	159.367.391
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		38.223.330	38.223.330
- Yasal yedekler		38.223.330	38.223.330
Geçmiş yıllar karları		2.901.673.000	1.823.416.561
Net dönem karı		108.170.404	1.078.256.439
Toplam kaynaklar		5.928.930.553	6.022.823.472

Ekteki dipnotlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 MART 2021 VE 2020 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2021	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2020
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	19	283.092.257	275.117.438
Satışların maliyeti	19	(191.898.682)	(141.391.241)
Brüt kar		91.193.575	133.726.197
Genel yönetim giderleri (-)	20	(3.342.864)	(3.846.388)
Pazarlama, giderleri (-)	20	(4.381.444)	(2.655.396)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	52.529.587	36.336.427
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(31.285.492)	(34.720.139)
Esas faaliyet karı		104.713.362	128.840.701
Finansman gelirleri	22	16.737.498	2.101.011
Finansman giderleri (-)	22	(13.280.456)	(34.737.516)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		108.170.404	96.204.196
Dönem net karı/(zararı)		108.170.404	96.204.196
Dönem karının dağılımı			
- Ana ortaklık payları		108.170.404	96.204.196
Pay başına kazanç	18	0,297	0,264
Toplam kapsamlı gelir		108.170.404	96.204.196

Ekteki dipnotlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 MART 2021 VE 2020 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri (iskontoları)	Ortak Kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Geri alınmış paylar	Maddi duran varlık yeniden değerleme artışları	<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir veya giderler</i>	<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak diğer kapsamlı gelir veya giderler</i>	Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerleme kazançları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Toplam özkaynaklar
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
1 Ocak 2021	364.000.000	146.712.969	(119.842.284)	(3.364.272)	245.365.479		159.367.391	38.223.330		1.823.416.561	1.078.256.439	3.732.135.613
Transferler	-	-	-	-	-		-	-	-	1.078.256.439	(1.078.256.439)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-		-	-	-	-	108.170.404	108.170.404
31 Mart 2021	364.000.000	146.712.969	(119.842.284)	(3.364.272)	245.365.479		159.367.391	38.223.330		2.901.673.000	108.170.404	3.840.306.017

Ekteki dipnotlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 MART 2021 VE 2020 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2021	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2020
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		70.512.332	80.992.551
Dönem karı		108.170.404	96.204.196
Dönem net karı / (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		12.655.709	26.339.188
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	19,20	364.779	1.287.032
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		156.484	(44.294)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler, net	22	7.434.089	17.527.804
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		3.831.000	7.568.646
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	11	(607.339)	-
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	6	(63.332)	-
Kar (Zarar) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		1.540.028	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(49.604.498)	(41.692.687)
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		19.523.540	(1.653.185)
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		99.236.163	70.852.031
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		(26.106.659)	(22.657.631)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(167.094.025)	(88.095.392)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(25.561.810)	249.204
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler ile ilgili düzeltmeler		50.398.293	(387.714)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		71.221.615	80.850.697
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(33.149)	-
Vergi iadeleri/(ödemeleri)		(676.134)	141.854
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		5.465.481	(15.803.625)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklı nakit çıkışları	12	-	(3.231.565)
Alınan faiz	22	5.468.159	2.101.011
Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	13	122.000	-
Maddi duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	(175.638)	-
Maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		50.960	-
Maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		-	(14.673.071)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(76.662.364)	(50.777.918)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		-	572.127.678
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(63.760.116)	(603.276.781)
Ödenen faiz	22	(12.902.248)	(19.628.815)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET (AZALIŞ)/ARTIŞ		(684.551)	14.411.008
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		486.639.009	459.019.623
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		485.954.458	473.430.631

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 MART 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT 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 devralmak suretiyle birleşmesi işlemine ve birleşme nedeniyle hazırlanan duyuru metnine onay verilmesine karar vermiştir.

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

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin personel sayısı 51’dir (31 Aralık 2020: 52).

Şirket’in adresi ve başlıca faaliyet merkezi Kazlıçeşme Mah. Kennedy Cad. No:52 C / 5 Zeytinburnu, 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

1 OCAK – 31 MART 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT 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 2021	31 Aralık 2020
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 olmayan 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 değerleme 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 kaç mal olacağına belirlemektir.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 6 Mayıs 2021 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 MART 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

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

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

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

Kullanılan Para Birimi

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

Şirket’in müşterek faaliyetinin 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

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

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

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

1 OCAK – 31 MART 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT 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 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

a. 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

Yeni TMS/TFRS'nin finansal tablolara etkileri ile ilgili açıklamalar:

- a) TMS/TFRS'nin başlığı,
 - b) muhasebe politikası değişikliğinin varsa ilgili geçiş hükümlerine uygun olarak yapıldığı,
 - c) muhasebe politikasında değişikliğin açıklaması,
 - d) varsa geçiş hükümlerinin açıklaması,
 - e) varsa geçiş hükümlerinin ileri dönemlere olabilecek etkileri,
 - f) mümkün olduğunca, cari ve sunulan her bir önceki dönem ile ilgili düzeltme tutarları:
 - i. etkilenen her bir finansal tablo kalemi için sunulmalı ve
 - ii. şirket için "TMS 33, Hisse Başına Kazanç" standardı geçerliyse adi hisse ve seyreltilmiş hisse başına kazanç tutarları tekrar hesaplanmalıdır.
 - g) eğer mümkünse sunulmayan dönemlerden önceki dönemlere ait düzeltme tutarları ve
 - h) geçmişe dönük uygulama herhangi bir dönem veya dönemler için mümkün değilse bu duruma yol açan olaylar açıklanmalı ve muhasebe politikasındaki değişikliğin hangi tarihten itibaren ve ne şekilde uygulandığı açıklanmalıdır.
- **TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 "Finansal Tabloların Sunuluşu" ve TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar" daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS'lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:
 - i) TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı
 - ii) önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi ve
 - iii) önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1 'deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi
 - **TFRS 3'teki değişiklikler – işletme tanımı;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır.
 - **TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 'deki değişiklikler- Gösterge faiz oranı reformu;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkinsizliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazlı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 MART 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

b. 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- **TFRS 16 ‘Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazlarına ilişkin’ değişiklikler;** Mart 2021 itibarıyla bu değişiklik Haziran 2022'ye kadar uzatılmış ve 1 Nisan 2021'den itibaren geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.
- **TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.
- **TMS 1, “Finansal tabloların sunumu” standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1’in bir yükümlülüğün “ödenmesi”nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmaktadır.
- **TFRS 3, TMS 16, TMS 37’de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16’da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
 - **TFRS 3 ‘İşletme birleşmeleri’nde yapılan değişiklikler;** bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.
 - **TMS 16 ‘Maddi duran varlıklar’ da yapılan değişiklikler;** bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.
 - **TMS 37, ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ da yapılan değişiklikler’** bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken bir şirketin hangi maliyetleri içerdiğini belirtir.

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 MART 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT 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)

- **TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8’deki dar kapsamlı değişiklikler**, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.
- **TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 ‘daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2**; 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişikliği, bir gösterge faiz oranının alternatififiyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan sorunları ele almaktadır.
- **TFRS 17 ve TFRS 4 “Sigorta Sözleşmeleri”nde yapılan değişiklikler, TFRS 9’un uygulanmasının ertelenmesi**; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanma tarihine yönelik, TFRS 4’teki geçici muafiyetin sabit tarihi 1 Ocak 2023’e ertelenmiştir.

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 MART 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Borçlanma maliyetleri

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

2.6 İşletmenin sürekliliği

İlişikte sunulan finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre düzenlenmiştir. Şirket’in 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla dönen varlıkları kısa vadeli yükümlülüklerinden 1.430.297.006 TL fazla olup devam eden projeler ve mevcut proje stoklarından gerçekleşecek satışlar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kira sözleşmeleri uyarınca elde edilen nakit akışları ile gerektiğinde yeni finansal borçlanmalar vasıtasıyla nakit akış yönetimi sağlanmaktadır.

2.7 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 MART 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Bulunmamaktadır.

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Kasa	21.258	18.542
Bankadaki nakit	485.853.278	486.548.811
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	474.904.649	440.114.885
- Vadesiz mevduatlar	10.948.629	46.433.926
Diğer hazır değerler	79.922	71.656
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	485.954.458	486.639.009
Bloke mevduat	-	-
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer v arlıklar	485.954.458	486.639.009

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla vadeli mevduat detayı aşağıdaki gibidir;

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Mart 2021
Avro	0,10-1,29	340.734.326
ABD Doları	0,75-2,00	71.039.650
Türk Lirası	10,00-17,33	63.130.673
		474.904.649
Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2020
Avro	0,75-2,00	265.854.929
Türk Lirası	6,50-19,00	111.069.990
ABD Doları	0,20-3,00	63.189.966
		440.114.885

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların faiz oranları sabittir ve vade süreleri 1 ile 31 gün arasındadır (31 Aralık 2020: 1-31 gün).

5. FİNANSAL BORÇLAR

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	174.650.990	176.523.715
Uzun vadeli borçlanmalar	274.683.446	332.739.837
	449.334.436	509.263.552

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 MART 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla finansal borçların detayı aşağıda verilmiştir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Banka kredileri	449.334.436	509.253.236
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	-	10.316
	449.334.436	509.263.552

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
1 yıl içerisinde ödenecek	174.650.990	176.513.399
1-2 yıl içerisinde ödenecek	108.687.210	115.476.130
2-5 yıl içerisinde ödenecek	165.996.236	217.263.707
	449.334.436	509.253.236

Finansal borçların döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Mart 2021	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	9,50-11,00	125.403.943	274.683.446
Avro	2,90	49.247.047	-
		174.650.990	274.683.446

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2020	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	9,50-11,00	131.466.822	332.739.837
Avro	2,90	45.046.577	-
		176.513.399	332.739.837

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla kullanılan krediler karşılığında Şirket'in vermiş olduğu herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Yoktur).

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
1 Ocak itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	509.263.552	637.108.139
Alınan finansal borçlar	-	604.704.555
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(63.760.116)	(771.490.652)
Kur farkı	3.831.000	38.941.510
31 Aralık itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	449.334.436	509.263.552

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 MART 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT 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 2021	31 Aralık 2020
Ticari alacaklar	15.759.181	27.001.136
Alacak senetleri	1.240.126	10.720.673
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(3.623.186)	(3.686.518)
	13.376.121	34.035.291

Şirket'in ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 30 gündür (31 Aralık 2020: 30 gün). Şirket'in diğer ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 30 gündür (31 Aralık 2020: 22 gün).

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

	31 Mart 2021	31 Mart 2020
Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri		
Açılış bakiyesi	(3.686.518)	(3.663.622)
Dönem içinde ayrılan karşılık	-	(22.896)
Konusu kalmayan karşılıklar	63.332	-
Kapanış bakiyesi	(3.623.186)	(3.686.518)

b) İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar

Kısa vadeli borçlar	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Ticari borçlar (*)	49.495.756	60.792.909
Borç senetleri	1.645.053	2.727.028
Ticari borç reeskontu (-)	(1.104.019)	(660.180)
	50.036.790	62.859.757

(*) 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 2020: 30-45 gün).

Uzun vadeli borçlar

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Ticari borçlar (**)	806.790.655	961.895.943
Ticari borç reeskontu (-)	-	(834.230)
	806.790.655	961.061.713

(**) Ticari borçların 573.436.493 TL'lik kısmı Büyükyalı Proje'si kısmi geçici kabul sonrasında oluşan arsa satışı karşılığı asgari şirket payından oluşmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 MART 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT 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 2021	31 Aralık 2020
Vergi dairesinden alacaklar (*)	13.841.957	15.995.480
Verilen depozito ve teminatlar	224.526	224.526
Diğer çeşitli alacaklar (**)	2.079.274	2.415.901
	16.145.757	18.635.907

(*) Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı'nın konut teslimlerine istinaden oluşan KDV iadesi alacaklarından oluşmaktadır.

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

b) İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Alınan depozito ve teminatlar (***)	34.461.142	35.473.338
Ödenecek vergiler (****)	951.068	1.844.040
Diğer	74.957	70.469
	35.487.167	37.387.847

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

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

Uzun vadeli diğer borçlar

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Alınan depozito ve teminatlar	774.837	738.006
	774.837	738.006

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 MART 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. STOKLAR

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Tamamlanan proje stokları (*)	4.085.251	6.759.285
Devam eden proje stokları (**)	1.559.828.936	1.312.570.975
- <i>Büyükyalı Projesi</i>	1.206.842.708	1.312.570.975
- <i>Göktürk Projesi</i>	352.986.228	-
Kısa vadeli stoklar	1.563.914.187	1.319.330.260
Devam eden uzun vadeli proje stokları	-	343.820.090
Uzun vadeli stoklar	-	343.820.090

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

(**) Şirket'in portföyünde bulunan Göktürk Projesi'ne ait arsa ile inşaat maliyetleri ve Büyükyalı Projesi'ne ait teslim hazır bağımsız bölümler ile inşaatı devam eden proje maliyetleridir.

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		
Verilen sipariş avansları (***)	19.379.809	20.205.241
Taahhütlere verilen avanslar	15.540.378	16.665.406
Gelecek yıllara ait giderler	926.326	1.414.040
	35.846.513	38.284.687

(***) 31 Mart 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla verilen sipariş avansları, Şirket'in devam etmekte olan Büyükyalı Projesi'ne ilişkin tedarikçilere verdiği sipariş avanslarından oluşmaktadır.

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
Proje avansları	30.204	51.195
Gelecek yıllara ait giderler	15.163	15.130
	45.367	66.325

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 MART 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri		
Gelecek aylara ait gelirler (*)	110.132.439	59.924.682
Alınan sipariş avansları (**)	402.453.963	58.419.390
	512.586.402	118.344.072

(*) Şirket'in portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerin, gelecek aylara ilişkin peşin kesilen kira fatura bedelleri ile Büyükyalı projesine ait, faturası kesilmiş, henüz hasılatla dönmemiş olan satış bedellerinden ve Göktürk projesinde, faturası kesilmiş, proje devam ettiği için teslim edilmediğinden henüz hasılatla dönmemiş bedellerden oluşmaktadır.

(**) 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla avanslarının büyük kısmı ön satışları başlamış olan Göktürk projesinden ve Büyükyalı Projesi'ndeki hasılat paylaşımı sözleşmesine göre tahsil edilen tutarın yüklenici payına düşen bedellerden oluşmaktadır.

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri		
Alınan sipariş avansları (***)	-	314.609.172
Gelecek yıllara ait gelirler (****)	-	29.234.865
	-	343.844.037

(***) Uzun vadeli alınan sipariş avanslarının büyük kısmı ön satışları başlamış olan Göktürk projesine aittir.

(****) Göktürk projesinde, faturası kesilmiş, proje devam ettiği için teslim edilmediğinden henüz hasılatla dönmemiş bedellerden oluşmaktadır.

10. DİĞER VARLIKLAR

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Diğer dönen varlıklar		
Devreden KDV	88.113.421	84.902.707
	88.113.421	84.902.707
Diğer duran varlıklar		
Devreden KDV	91.842.317	111.707.628
	91.842.317	111.707.628

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 MART 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. FİNANSAL YATIRIMLAR

Bağlı ortaklıklar	Hisse Oranı (%)	31 Mart 2021	Hisse Oranı (%)	31 Aralık 2020
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

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

	Kullanılan yöntem	Seviye	31 Mart 2021
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 2021 tarihi itibarıyla ise gerçeğe uygun değerleri ile taşıdığı finansal yatırımlarını, Şirket ile ilişkisi bulunmayan Yeditepe Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından 31 Aralık 2019 tarihli olarak 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 işletirmek 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.

Şirket'in 31 Mart 2021 tarihli kira sertifikaları ve yatırım fonlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal Yatırım	Maliyet	Değer Değişimi	Gerçeğe Uygun Makul Değer	31 Mart 2021
Kira Sertifikaları	51.656.271	(1.864.852)	49.791.419	49.791.419
Yatırım fonları	174.271.760	1.257.513	175.529.273	175.529.273
		(607.339)		225.320.692

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 MART 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2021	257.283.500	2.889.040.510	3.146.324.010
İlaveler	-	-	-
31 Mart 2021	257.283.500	2.889.040.510	3.146.324.010
	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 hesabında gösterilen 315.622.000 TL tutarındaki Göktürk arsa bedeli, kullanım amacındaki değişiklik sonucu stoklara transfer edilmiştir (Not 8). Şirket'in bağlı ortaklığı olan ÖYZ Adi Ortaklığı'ndan 2019 yılında satın alma tutarı 54.777.642 TL olan Büyükyalı Projesi C Blok, Şirket'in kira geliri elde etmeye başlamasıyla yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer olmuştur.

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

	Kullanılan yöntem	Seviye	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Ela Resort Quality Otel	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	2	1.286.615.752	1.286.615.752
İkitelli Bina (34 Portall Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	573.800.000	573.800.000
Ataşehir Bina	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	3	408.924.000	408.924.000
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	281.225.000	281.225.000
Bayrampaşa Bina	Pazar Yaklaşımı	3	255.466.758	255.466.758
Balmumcu Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	186.182.700	186.182.700
Büyükyalı Ofis	Pazar Yaklaşımı	2	83.009.000	83.009.000
Bağcılar Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	71.100.800	71.100.800
			3.146.324.010	3.146.324.010

Şirket'in 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, 24-31 Aralık 2020 tarihli ekspertiz rapor değerlerini ve bu tarihten itibaren 31 Mart 2021 tarihine kadar yatırım amaçlı gayrimenkuller için yapılmış harcamaları içermektedir. Atak 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, 14.140.770 TL tutarındaki kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir (31 Aralık 2020: 83.184.357 TL). Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 4.718.072 TL'dir (31 Aralık 2020: 12.320.916 TL).

31 Mart 2021 tarihi itibarı ile Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: bulunmamaktadır).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 MART 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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.

28 Aralık 2020 tarihli değerlendirme 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 6.389-6.568 TL aralığındadır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, binanın birim satış değeri 6.500 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri yaklaşık 573.800.000 TL olarak hesaplanmıştır.

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

Bayrampaşa Bina (Hayat Tepe)

Taşınmazlar İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Esenler Mahallesinde yer alan Metro Gross Market'tir. Bölümler için Atak Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2020 tarihinde değerlendirme raporu düzenlenmiştir. Raporda pazar yaklaşımı kullanılmış olup, söz konusu taşınmazın değeri 255.466.758 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 8.740-10.200 TL/m², dükkanların ise 13.250 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 Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 28 Aralık 2020 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Değerleme raporu kapsamındaki emsal araştırmasına göre; bölgede ofislerin 11.520 - 16.180 TL/m² aralığında; dükkanların ise 18.480 - 22.700 TL/m² birim satış bedellerine sahip olduğu belirtilmiştir.

Binanın nihai değeri hesaplanırken, emsal karşılaştırma yöntemine göre birim satış değeri (TL/m²) dükkanlar için 20.000 TL, ofisler için 14.000 TL olarak alınmış kabul edilmiştir, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri 281.225.000 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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 MART 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Balmumcu Arsa

Taşınmazın, İstanbul Beşiktaş'ta yer alan 5 adet arsa vasıflı gayrimenkuldür. Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 24 Aralık 2020 tarihli değerleme raporuna göre, Gayrimenkulün değeri belirlenirken, emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır.

Söz konusu taşınmazların lokasyon açısından oldukça iyi konumda olması, nitelikli proje yapılabilirliği açısından yüz ölçümü ve yapılaşma hakları göz önüne alındığında birim satış değeri 22.300 TL olarak belirlenmiş, bu yöntemle arsanın bütün olarak değeri 186.182.700 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 20.510-24.120 TL/m² aralıklarında olduğu saptanmıştır.

Bağcılar Arsa

Taşınmazlar, İstanbul Bağcılar'da konumlu 4 adet arsadır. Bölümler için Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 24 Aralık 2020 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır.

Gayrimenkulün nihai değerinin bulunmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 12.000 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 71.100.800 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekairelerdeki emsallerin m² fiyatları 10.215-13.210 TL aralığındadır.

Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)

Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3394 Ada 1 no'lu parselde yer alan Bulvar 216 projesindeki Bulvar 216 AVM içerisinde yer alan 38 adet dükkân, 3 adet asma katlı dükkân ve 2 adet özel otopark olmak üzere 43 adet bağımsız bölümdür. Bölüm için Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 29 Aralık 2020 tarihinde yapılan değerleme raporunda gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yöntemle göre söz konusu taşınmazın değeri gelir indirgeme yöntemine göre 408.924.000 TL olarak belirlenmiştir. Bağımsız bölümler ile alakalı uzun vadeli kira sözleşmelerinin yapılmış olması ve AVM'nin hâlihazırda açılmış olmasından ötürü gerçeğe uygun değer olarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi sonucunda çıkan değer kullanılması kararlaştırılmıştır. Değer belirlenmesi esnasında taşınmazlardan elde edilecek kira gelirinin yıllık %12 oranında artacağı öngörülerek 10 senelik periyotta elde edilecek nakit akışları hesaplanmış ve hesaplanan tutar vergi öncesi %17,00 indirgeme oranı ile iskonto edilmiştir. Mevcut durumda saha ziyareti tespitleri ve piyasa araştırmaları doğrultusunda alışveriş merkezinin doluluk oranının, 2020 yılı için %53 ve 2021 yılı itibarı ile %60 olacağı ve bu seviyede sabit kalacağı düşünülmüştür. Oluşması beklenen yönetim ve işletme giderinin, benzer örneklerde bir AVM'de ortalama oran olan %2 olacağı varsayılmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 MART 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Serik Ela Otel

Değerleme konusu taşınmaz 5 yıldızlı turistik tesis olarak kullanılmaktadır. Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 29 Aralık 2020 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu değerleme çalışmasında gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan nakit akımları yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır. Rapor sonuç değeri olarak; taşınmazın gelir getiren bir gayrimenkul olmasından dolayı, taşınmaza nakit akımları yöntemi ile hesaplanan değer olan 1.286.615.752 TL nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Büyükyalı C Blok

Taşınmaz, İstanbul Zeytinburnu'nda konumlu Büyükyalı Projesi'nde yer alan 8 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bölümler için Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 31 Aralık 2020 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu taşınmazın değeri 83.009.000 TL olarak belirlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın tamamı değerleme tarihi itibarıyla kiracı kullanımındadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 MART 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	31 Mart 2021	31 Mart 2020
1 Ocak		
Maliyet	103.163.374	124.132.138
Birikmiş amortisman	(34.277.759)	(32.152.235)
Net kayıtlı değer	68.885.615	91.979.903
Girişler	175.638	17.048.943
Çıkışlar	(122.000)	-
Transferler, net	-	-
Cari dönem amortisman	(364.779)	(1.408.862)
Dönem sonu net kayıtlı değer	68.574.474	107.619.984
31 Mart		
Maliyet	103.217.012	141.181.081
Birikmiş amortisman	(34.642.538)	(33.561.097)
Net kayıtlı değer	68.574.474	107.619.984

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in maddi duran varlıkları üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

14. ŞEREFİYE

Şirket'in 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 2021	31 Aralık 2020
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
Transfer (*)	(9.897.250)	(8.357.222)
Net şerefiye tutarı	8.536.542	10.076.570

(*) İşletme birleşmesi sonucunda oluşan şerefiye tutarı, projenin tamamlanma aşamasına gelmesiyle teslim edilen konut ve ofislerin maliyetlerine transfer olmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 MART 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a. 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat/ipotek/rehin (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	89.215.252	77.880.832
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	89.215.252	77.880.832

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

31 Mart 2021	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL
Teminat mektubu	-	-	89.215.252
			89.215.252
31 Aralık 2020	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL
Teminat mektubu	-	357.253	77.880.832
			77.880.832

b. Şirket'in lehine ve aleyhine açılmış ve hali hazırda devam eden 95 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 2021 tarihi itibarıyla 3.588.860 TL'dir ve 663.083 TL karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 3.588.860 TL'dir ve 663.083 TL karşılık ayrılmıştır). Şirket yönetimi, karşılık ayrılanlar dışındaki davaların lehte sonuçlanacağını tahmin etmektedir.

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Açılış bakiyesi	663.083	2.527.594
Dönem gideri, net	-	(1.864.511)
Kapanış bakiyesi	663.083	663.083

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 MART 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	(%)	31 Mart 2021	(%)	31 Aralık 2020
Ahmet Akbalık	47,22	171.876.078	47,22	171.876.078
Ürfi Akbalık	25,97	94.527.039	25,97	94.527.039
BİST'de işlem gören kısım	25,00	91.000.000	25,00	91.000.000
Diğer	1,81	6.596.883	1,81	6.596.883
Nominal sermaye	100,00	364.000.000	100,00	364.000.000

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

Genel Kurul Toplantısı'nda alınan karar gereği Şirket'in çıkarılmış sermayesi 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde tamamı 2018 yılı dönem karından karşılanmak üzere 114.000.000 TL artırılarak 250.000.000 TL'den 364.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Bedelsiz sermaye artırımı 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 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla BİST'te işlem gören hisselerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	(%)	31 Mart 2021	(%)	31 Aralık 2020
Ahmet Akbalık	1,84	6.709.004	1,84	6.709.004
Geri Alınan Paylar	0,6	2.185.057	0,6	2.185.057
Diğer	22,56	82.105.939	22,56	82.105.939
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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 MART 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

Ödenmiş Sermaye

Şirket'in 31 Mart 2021 yılındaki sermayesi 364 milyon adet hisseden oluşmaktadır (2019: 364 milyon adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir.

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

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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 MART 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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.

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 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla birikmiş diğer kapsamlı gelir veya gider detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 MART 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

a. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Personele ödenecek ücretler	918.168	756.860
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	812.904	706.296
	1.731.072	1.463.156

b. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Kullanılmayan izin karşılığı	378.070	315.932
	378.070	315.932

c. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Kıdem tazminatı karşılığı	867.180	805.983
	867.180	805.983

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 2021 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 7.638,96 TL (2020: 7.638,96 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, 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 2021 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %9,50 enflasyon ve %13,60 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık % 3,74 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2020: % 3,74). Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 31 Mart 2021 tarihinden itibaren geçerli olan 7.638,96 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 MART 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT 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 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı	364.000.000	364.000.000
Net dönem karı	108.170.404	96.204.196
Pay başına kazanç	0,297	0,264

19. HASILAT

Satışlar

	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Konut ve ofis satışları	267.898.975	262.797.208
Kira gelirleri	14.140.770	12.905.237
Satış iskontoları (-)	(316.289)	(585.007)
Diğer gelirler	1.368.801	-
	283.092.257	275.117.438

Satışların maliyeti

	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Satışların maliyeti	189.285.965	137.809.634
Bakım onarım giderleri	482.142	118.865
Amortisman ve itfa payları giderleri	352.980	1.068.272
Sigorta giderleri	314.153	201.248
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	300.708	596.877
Vergi ve harç giderleri	84.870	423.055
Diğer	1.077.864	1.173.290
	191.898.682	141.391.241

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 MART 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT 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 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Reklam giderleri	1.931.127	1.407.755
Stok daire aidat gideri	1.129.582	-
Personel giderleri	927.356	479.760
Danışmanlık giderleri	119.245	190.932
Vergi ve harçlar	99.584	96.675
Haberleşme giderleri	74.746	199.920
Ofis giderleri	59.281	153.856
Amortisman giderleri	9.169	96.754
Diğer	31.354	29.744
	4.381.444	2.655.396

Genel yönetim giderleri

	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Personel giderleri	1.836.988	1.069.862
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	547.820	1.893.502
Vergi ve harçlar	192.584	77.737
Ofis giderleri	171.572	278.430
Ulaşım giderleri	128.881	148.871
Hukuk ve müşavirlik giderleri	125.771	-
Amortisman giderleri	2.630	122.006
Diğer	336.618	255.980
	3.342.864	3.846.388

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler

	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Kambiyo karları	48.818.298	34.531.706
Konusu kalmayan karşılıklar	194.875	-
Reeskont faiz gelirleri	-	499.393
Diğer	3.516.414	1.305.328
	52.529.587	36.336.427

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 MART 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT 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 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Kambiyo zararları	30.033.202	34.719.931
Reeskont faiz giderleri	309.561	-
Diğer	942.729	208
	31.285.492	34.720.139

22. FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

Finansman gelirleri

	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Faiz gelirleri	5.468.159	2.101.011
Türev araçlardan finansal gelirleri	11.269.339	-
	16.737.498	2.101.011

Finansman giderleri

	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Kredi faiz giderleri	12.902.248	19.628.815
Kredi kur farkı gideri	-	15.108.701
Diğer	378.208	-
	13.280.456	34.737.516

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Bulunmamaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 MART 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Mart 2021					
	Alacaklar		Borçlar			
	Kısa vadeli Ticari	Peşin Ödenmiş Giderler	Kısa vadeli		Uzun vadeli	
			Ticari	Ticari olmayan(**)	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklara Borçlar (*)	-	-	-	229.974.844	-	-
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler						
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	1.457.565	900.000	-	-	-	-
Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş.	1.006.264	-	-	-	-	-
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	10.423	8.721	-	-	-	-
Diğer	52.020	213.480	-	-	-	-
	2.526.272	1.122.202	-	229.974.844	-	-

(*) Şirket'in 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

1 OCAK – 31 MART 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2020				
	Alacaklar	Borçlar			
	Kısa vadeli Ticari	Kısa vadeli		Uzun vadeli	
		Ticari	Ticari olmayan (**)	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklara Borçlar (*)	-	-	215.386.208	-	-
Diğer ilişkili şirketler					
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	1.327.310	-	-	-	-
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	6.952.871	-	38.554.513	-	-
	8.280.181	-	253.940.721	-	-

(*) 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

1 OCAK – 31 MART 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT 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 2021							
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz gelirleri	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit kıymet alımları	Sabit kıymet satımı	Diğer Alım
Ortaklar								
Ortaklarla yapılan işlemler	-	-	-	-	-	-	-	-
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler								
İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	10.169.664	6.472	-	-	136.500	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	1.611.105	-	-	-	375.600	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	1.337.138	-	-	-	67.220	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. A.Ş.	423.557	-	-	-	3.000	-	-	-
Özak Teks. Konf. San. ve Tic. A.Ş.	22.001	34.358	-	1.568.344	3.957.530	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	29.853	-	-	-
	13.563.465	40.830	-	1.568.344	4.569.703	-	-	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 MART 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT 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						
Ortaklarla yapılan işlemler	-	-	-	-	-	-
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

1 OCAK – 31 MART 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT 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 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	289.406	159.112
	289.406	159.112

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye Risk Yönetimi

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

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

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

b) Finansal Risk Faktörleri

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 MART 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

31 Mart 2021	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	2.526.272	13.376.121	-	16.145.757	485.853.278
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	2.526.272	13.376.121	-	16.145.757	485.853.278
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	3.623.186	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(3.623.186)	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 MART 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2020	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	1.327.310	34.035.291	-	18.635.907	486.548.811
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.327.310	34.035.291	-	18.635.907	486.548.811
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	3.686.518	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(3.686.518)	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 MART 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturmaya riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket'in maruz kaldığı kredi riskleri ve müşterilerin kredi dereceleri devamlı olarak izlenmektedir. Kredi riski, müşteriler için belirlenen ve risk yönetimi kurulu tarafından her yıl incelenen ve onaylanan sınırlar aracılığıyla kontrol edilmektedir.

b.1) Likidite risk yönetimi

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk, Yönetim Kurulu'na aittir. Yönetim kurulu, Şirket yönetiminin kısa, orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için, uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Şirket, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin Devamını sağlamak suretiyle yönetir.

Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan ve olan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödenmesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

Likidite riski tablosu:

31 Mart 2021

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Banka kredileri	449.334.436	496.127.522	113.172.377	116.012.447	266.942.698
Ticari borçlar	856.827.445	856.827.445	50.036.790	-	806.790.655
Diğer borçlar	266.236.848	266.236.848	35.487.167	229.974.844	774.837
Toplam yükümlülükler	1.572.398.729	1.619.191.815	198.696.334	345.987.291	1.074.508.190

31 Aralık 2020

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Banka kredileri	509.253.236	585.567.429	70.876.357	132.040.261	382.650.811
Finansal kiralama yükümlülükleri	10.316	10.316	10.316	-	-
Ticari borçlar	1.023.921.470	1.023.921.470	62.859.756	-	961.061.714
Diğer borçlar	292.066.574	292.066.574	37.387.847	253.940.721	738.006
Toplam yükümlülükler	1.825.251.596	1.901.565.789	171.134.276	385.980.982	1.344.450.531

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 MART 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b.2) Piyasa riski yönetimi

b.2.1) 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 2021		
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
Parasal finansal varlıklar	597.313.497	30.797.198	34.877.485
Toplam varlıklar	597.313.497	30.797.198	34.877.485
Finansal yükümlülükler	(49.247.047)	-	(5.038.525)
Kısa vadeli yükümlülükler	(49.247.047)	-	(5.038.525)
Finansal yükümlülükler	-	-	-
Uzun vadeli yükümlülükler	-	-	-
Toplam yükümlülükler	(49.247.047)	-	(5.038.525)
Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	548.066.450	30.797.198	29.838.960

	31 Aralık 2020		
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
Parasal finansal varlıklar	500.944.029	28.301.321	32.549.005
Toplam varlıklar	500.944.029	28.301.321	32.549.005
Finansal yükümlülükler	(45.051.623)	(687)	(5.000.786)
Kısa vadeli yükümlülükler	(45.051.623)	(687)	(5.000.786)
Finansal yükümlülükler	-	-	-
Uzun vadeli yükümlülükler	-	-	-
Toplam yükümlülükler	(45.051.623)	(687)	(5.000.786)
Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	455.892.406	28.300.634	27.548.219

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 MART 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b.2.2) 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 2021	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	25.641.747	(25.641.747)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	25.641.747	(25.641.747)
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	29.164.898	(29.164.898)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	29.164.898	(29.164.898)
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)	54.806.645	(54.806.645)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 MART 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

	31 Aralık 2020	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	20.774.080	(20.774.080)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	20.774.080	(20.774.080)
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	24.815.160	(24.815.160)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	24.815.160	(24.815.160)
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)	45.589.240	(45.589.240)

Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları

Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

Finansal araçlar

Şirket, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hâlihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Şirket'in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Finansal varlıklar

Kısa vadeli likit varlıklar olmaları nedeniyle nakit ve nakit benzerlerinin kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Ticari alacaklarında kısa vadeli olmalarından dolayı kayıtlı değerlerinin, gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen yabancı para cinsinden olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 MART 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir.

Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Şirket'in değişken faizli banka kredileri yakın tarihte yeniden fiyatlandığı için gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir.

31 Mart 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla şirketin sahip olduğu banka kredilerinin gerçeğe uygun değerinin kayıtlı değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

Sermaye yönetimi

Şirket, sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltarak ve piyasa ortalamalarında net yükümlülük/özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri ortaklarına getiri diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/ yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Toplam yükümlülükler	2.088.624.536	2.290.687.859
Hazır değerler	(711.275.150)	(657.811.155)
Net yükümlülük	1.377.349.386	1.632.876.704
Özkaynaklar	3.840.306.017	3.732.135.613
Toplam kaynak	5.217.655.403	5.365.012.317
Net yükümlülük/ kaynak oranı	%26,40	%30,44

26. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket Yönetim Kurulu'nun 19.04.2021 tarihli kararı ile, İstanbul ili Eyüpsultan ilçesi Göktürk mahallesinde bulunan 197 Ada 1 Parselde kayıtlı 10.673,60 m2 alana sahip arsanın satın alınmasına karar verilmiş olup, tapu devri 19.04.2021 tarihi itibarıyla gerçekleşmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 MART 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT 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 2021	31 Aralık 2020
Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	711.275.150	657.811.155
Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	4.710.238.197	4.809.474.360
İştirakler	Md. 24 / (b)	168.368.126	168.368.126
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		339.049.080	387.169.831
Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3 / (p)	5.928.930.553	6.022.823.472
Finansal borçlar	Md. 31	449.334.436	509.253.236
Finansal kiralama borçları	Md. 31	-	10.316
İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	229.974.844	253.940.721
Özkaynaklar	Md. 31	3.840.306.017	3.732.135.613
Diğer kaynaklar		1.409.315.256	1.527.483.586
Toplam kaynaklar	Md. 3 / (p)	5.928.930.553	6.022.823.472

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Mart 2021	31 Aralık 2020	
A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24 / (b)	-	-	
A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md. 24 / (b)	484.923.259	485.438.055	
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24 / (d)	175.529.273	126.168.296	
B1. Yabancı gayrimenkuller. gayrimenkule dayalı projeler. gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24 / (d)	-	-	
B2. Atıl tutulan arsa / araziler	Md. 24 / (c)	71.100.800	71.100.800	
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	89.215.252	77.880.832	
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)	163.766.271	113.855.441	
Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili düzenleme	31 Mart 2021	31 Aralık 2020	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)	%79	%80	%51 en az
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24 / (b)	%15	%14	%49 en fazla
4. Yabancı Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar. İştirakler. Sermaye Piyasası	Md. 24 / (d)	%3	%2	%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	%20	%24	%500 en fazla
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24 / (b)	%8	%8	%10 en fazla
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22 / (1)	%3	%2	%10 en fazla

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 MART 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT 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.