

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2019 TARİHLİ HESAP DÖNEME AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU	1 - 2
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	6 - 40

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2019 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN
FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

Varlıklar	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018
Dönen varlıklar		735.947.196	679.410.343
Nakit ve nakit benzerleri	3	612.640.949	576.148.020
Ticari alacaklar		10.215.481	14.939.548
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	16	113.236	224.193
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	5	10.102.245	14.715.355
Diğer alacaklar		876.576	1.173.522
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	6	876.576	1.173.522
Stoklar	7	13.905.086	13.905.086
Peşin ödenmiş giderler		94.668.966	71.298.758
- <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	8	94.668.966	71.298.758
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		2.158.830	1.943.606
Diğer dönen varlıklar	9	1.481.308	1.803
Duran varlıklar		3.102.812.197	2.974.705.922
Ticari alacaklar		1.087.425	1.087.425
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		1.087.425	1.087.425
Finansal yatırımlar	10	153.142.049	153.142.049
Stoklar	7	688.419.913	562.615.266
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	2.142.128.000	2.142.128.000
Maddi duran varlıklar	12	18.134.233	17.983.330
Maddi olmayan duran varlıklar		27.976.408	27.825.902
- <i>Şerefiye</i>	14	18.433.792	18.433.792
- <i>Diğer maddi olmayan duran varlıklar</i>		9.542.616	9.392.110
Peşin ödenmiş giderler		343.983	629.815
- <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	8	343.983	629.815
Diğer duran varlıklar	9	71.580.186	69.294.135
Toplam varlıklar		3.838.759.393	3.654.116.265

Ekteki dipnotlar, bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

Kaynaklar	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018
Kısa vadeli yükümlülükler		993.309.806	893.176.436
Kısa vadeli borçlanmalar	4	85.753.400	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	4	607.714.488	604.235.007
Ticari borçlar		58.852.496	44.096.602
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	5	58.852.496	44.096.602
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		1.213.075	1.213.928
Diğer borçlar		206.197.491	197.712.960
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	16	184.819.151	176.912.998
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	6	21.378.340	20.799.962
Ertelenmiş gelirler	8	29.118.775	37.783.834
Kısa vadeli karşılıklar		2.539.090	2.491.802
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>		320.100	272.812
- <i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	13	2.218.990	2.218.990
Türev araçlar		1.897.460	5.642.303
- <i>Riskten korunma amaçlı türev varlıklar</i>		1.897.460	5.642.303
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		23.531	-
Uzun vadeli yükümlülükler		797.362.792	710.603.807
Uzun vadeli borçlanmalar	4	207.544.347	213.361.328
Ticari borçlar		69.790.338	27.696.582
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	5	69.790.338	27.696.582
Diğer borçlar		387.911	371.262
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	6	387.911	371.262
Ertelenmiş gelirler	8	518.966.800	468.738.586
Uzun vadeli karşılıklar		673.396	436.049
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		673.396	436.049
Özkaynaklar		2.048.086.795	2.050.336.022
Ödenmiş sermaye	15	250.000.000	250.000.000
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	15	146.712.969	146.712.969
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		(119.842.284)	(119.842.284)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		245.365.479	245.365.479
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları		245.365.479	245.365.479
- <i>Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışı</i>	15	245.365.479	245.365.479
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		144.141.314	144.141.314
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları		144.141.314	144.141.314
- <i>Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları</i>		144.141.314	144.141.314
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		20.464.765	20.464.765
- <i>Yasal yedekler</i>		20.464.765	20.464.765
Geçmiş yıllar karları		1.363.493.779	971.231.294
Net dönem (zararı)/karı		(2.249.227)	392.262.485
Toplam kaynaklar		3.838.759.393	3.654.116.265

Ekteki dipnotlar, bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2019 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2019	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2018
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	17	23.995.689	17.831.435
Satışların maliyeti	17	(2.123.447)	(3.527.468)
Ticari faaliyetlerden brüt kar		21.872.242	14.303.967
Genel yönetim giderleri (-)	19	(3.630.291)	(2.067.407)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	18	(3.881.789)	(3.801.841)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	26.060.818	14.381.505
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(13.443.034)	(7.528.267)
Esas faaliyet karı		26.977.946	15.287.957
Finansman gelirleri	21	6.305.192	1.478.857
Finansman giderleri (-)	21	(35.532.365)	(23.403.191)
Vergi öncesi (zararı) / kar		(2.249.227)	(6.636.377)
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)		-	-
- Dönem vergi gideri		-	-
Net dönem (zararı) / karı		(2.249.227)	(6.636.377)
Pay başına (kayıp) / kazanç		(0,009)	(0,027)
Diğer kapsamlı gelir:			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		-	-
- Finansal varlık makul değer artışı		-	-
Toplam kapsamlı gelir		(2.249.227)	(6.636.377)

Ekteki dipnotlar, bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

				<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelir veya giderler</i>	<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak diğer kapsamlı gelir veya giderler</i>				
	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri (iskontoları)	Ortak Kontrolle tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Maddi duran varlık yeniden değerleme artışları	Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerleme kazançları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Toplam öz kaynaklar
1 Ocak 2018	250.000.000	146.712.969	(119.842.284)	245.365.479	144.141.314	16.570.842	617.342.750	357.782.467	1.658.073.537
Transferler	-	-	-	-	-	-	357.782.467	(357.782.467)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	(6.636.377)	(6.636.377)
31 Mart 2018	250.000.000	146.712.969	(119.842.284)	245.365.479	144.141.314	16.570.842	975.125.217	(6.636.377)	1.651.437.160
1 Ocak 2019	250.000.000	146.712.969	(119.842.284)	245.365.479	144.141.314	20.464.765	971.231.294	392.262.485	2.050.336.022
Transferler	-	-	-	-	-	-	392.262.485	(392.262.485)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	(2.249.227)	(2.249.227)
31 Mart 2019	250.000.000	146.712.969	(119.842.284)	245.365.479	144.141.314	20.464.765	1.363.493.779	(2.249.227)	2.048.086.795

Ekteki dipnotlar, bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot referansları	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
A. İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları		3.829.310	(24.925.105)
Dönem (zararı) / karı		(2.249.227)	(6.636.377)
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		48.170.385	34.028.855
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		1.220.157	557.816
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		284.635	220.787
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler		1.179.721	59.180
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		24.262.955	10.942.557
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		24.967.760	22.040.484
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(3.744.843)	208.031
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(41.876.624)	(52.066.134)
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(125.804.647)	(47.357.524)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		3.544.346	260.791
Faaliyetlerle ilgili diğer alacak ve varlıklardaki artış ilgili düzeltmeler		(26.552.986)	(24.433.149)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		56.849.650	14.879.723
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		41.563.155	33.305.810
Faaliyetlerle ilgili diğer borç ve yükümlülüklerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		8.523.858	(28.721.785)
Faaliyetlerden elde edilen / (kullanılan) nakit akışları		4.044.534	(24.673.656)
Vergi ödemeleri/iadeleri		(215.224)	(251.449)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		1.043.870	1.319.350
Alınan faiz		2.565.436	1.459.304
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkları alımından kaynaklanan nakit girişleri		109.823	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkları alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(1.631.389)	(133.707)
İştirakler ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya sermaye artırımı sebebiyle oluşan nakit çıkışları		-	(6.247)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		-	-
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		31.619.749	24.301.557
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		205.977.117	84.796.306
Ödenen faiz		(23.483.378)	(7.423.366)
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(150.873.990)	(53.071.383)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/(AZALIŞ)		36.492.929	695.802
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	576.148.020	160.861.434
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	612.640.949	161.557.236

Ekteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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 2019 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin personel sayısı 38’dir (31 Aralık 2018: 36).

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Müşterek faaliyet:

Şirket’in müşterek faaliyetinin detayı aşağıda verilmektedir:

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

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

Özkaynağa dayalı finansal araçlara yapılan yatırımlar

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

Şirket’in bilanço tarihi itibarıyla finansal yatırımlarının gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi bulunmayan bir 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 değerın hesaplanmasının temel amacı, gelecekteki faaliyetlerden bağımsız olarak böyle bir şirkete sahip olmanın kaç mal olacağını belirlemektir.

Finansal tabloların onaylanması:

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

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

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

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

Kullanılan Para Birimi

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

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

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

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

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

31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

b. 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

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

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

2.4 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

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 yöntemine göre mali aktifleştirilmektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Dava karşılıkları

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

Satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değer tespitleri

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Binaların gerçeğe uygun değer tespitleri

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

2.6 İşletmenin sürekliliği

İlişikte sunulan finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre düzenlenmiştir. Şirket'in 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarından 257.362.610 TL fazla olup devam eden projeler ve mevcut proje stoklarından gerçekleştirilecek satışlar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kira sözleşmeleri uyarınca elde edilen nakit akışları ile gerektiğinde yeni finansal borçlanmalar vasıtasıyla nakit akış yönetimi sağlanmaktadır.

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.

31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Kasa	11.600	11.338
Bankadaki nakit	612.629.349	576.136.682
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	563.399.854	569.404.034
- Vadesiz mevduatlar	49.229.495	6.732.648
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	612.640.949	576.148.020
Bloke mevduat	-	-
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	612.640.949	576.148.020

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

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Mart 2019
ABD Doları	4,00-4,50	37.606.900
Avro	3,80-4,50	508.131.968
Türk Lirası	18-19,75	17.660.986
		563.399.854
Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2018
Avro	2,00-5,00	522.918.932
ABD Doları	0,00-4,00	42.470.518
Türk Lirası	14,75-22,00	4.014.584
		569.404.034

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

4. FİNANSAL BORÇLAR

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli borçlanmalar	85.753.400	-
Uzun vadeli borçlanmaların		
kısa vadeli kısımları	607.714.488	604.235.007
Uzun vadeli borçlanmalar	207.544.347	213.361.328
	901.012.235	817.596.335

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

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

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Banka kredileri	895.918.525	812.838.993
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	5.093.710	4.757.342
	901.012.235	817.596.335

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
1 yıl içerisinde ödenecek	711.762.374	582.375.604
1-2 yıl içerisinde ödenecek	86.620.161	125.657.781
2-5 yıl içerisinde ödenecek	69.071.365	104.805.608
+5 yıl içerisinde ödenecek	28.464.625	-
	895.918.525	812.838.993

Banka kredilerinin döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Mart 2019	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	11-27	239.403.895	90.004.482
Avro	0,65-6,50	472.358.479	94.151.669
		711.762.374	184.156.151

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2018	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	10,55-14,50	77.577.417	68.358.312
Avro	0,65-5,40	504.798.187	162.105.077
		582.375.604	230.463.389

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Ticari alacaklar	12.039.308	16.268.275
Alacak senetleri	1.261.352	1.588.019
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(3.198.415)	(3.140.939)
	10.102.245	14.715.355

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

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

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri		
Açılış bakiyesi	(3.140.939)	(3.027.530)
Konusu kalmayan karşılık	(57.476)	(113.409)
Kapanış bakiyesi	(3.198.415)	(3.140.939)

b) İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar

Kısa vadeli borçlar

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Ticari borçlar (*)	47.649.674	32.950.544
Borç senetleri	11.212.845	11.180.920
Ticari borç reeskontu (-)	(10.023)	(34.862)
	58.852.496	44.096.602

(*) Şirket'in Büyükyalı Projesi'ndeki taşınmazın alımı ile alakalı borçlarından oluşmaktadır.

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Uzun vadeli borçlar

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Ticari borçlar (*)	82.212.690	39.987.588
Ticari borç reeskontu (-)	(12.422.352)	(12.291.006)
	69.790.338	27.696.582

(*) Şirket'in Büyükyalı Projesin'deki taşınmazın alımı ile alakalı borçlarından ve Eyüp İlçesi Göktürk Mahallesiindeki taşınmazın alımı ile alakalı borcundan oluşmaktadır.

6. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Verilen depozito ve teminatlar	454.723	753.465
Diğer çeşitli alacaklar	421.853	420.057
	876.576	1.173.522

b) İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Alınan depozito ve teminatlar (***)	20.636.900	18.289.451
Ödenecek vergiler (**)	663.470	2.427.300
Diğer	77.970	83.211
	21.378.340	20.799.962

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Uzun vadeli diğer borçlar

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Alınan depozito ve teminatlar	387.911	371.262
	387.911	371.262

7. STOKLAR

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Tamamlanan proje stokları (*)	13.905.086	13.905.086
Kısa vadeli stoklar	13.905.086	13.905.086
Devam eden proje stokları (**)	688.419.913	562.615.266
Uzun vadeli stoklar	688.419.913	562.615.266

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

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

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		
Taşeronlara verilen avanslar	53.796.290	43.511.760
Verilen sipariş avansları (***)	38.441.052	26.328.447
Gelecek aylara ait giderler	2.431.624	1.458.551
	94.668.966	71.298.758

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
Proje avansları (*)	207.878	99.193
Gelecek yıllara ait giderler	99.193	493.710
Verilen avanslar	36.912	36.912
	343.983	629.815

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan sipariş avansları (**)	26.108.079	36.623.356
Gelecek aylara ait gelirler (***)	3.010.696	1.160.478
	29.118.775	37.783.834

(**) 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla alınan sipariş avansları, peşin olarak tahsil edilen kira avanslarından oluşmaktadır.

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

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan sipariş avansları (****)	518.966.800	468.738.586
	518.966.800	468.738.586

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

9. DİĞER VARLIKLAR

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Diğer dönen varlıklar		
Devreden KDV	1.479.196	-
Diğer	2.112	1.803
	1.481.308	1.803

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. DİĞER VARLIKLAR (Devamı)

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Diğer duran varlıklar		
Devreden KDV	71.580.186	69.294.135
	71.580.186	69.294.135

10. FİNANSAL YATIRIMLAR

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

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

	Kullanılan yöntem	Seviye	31 Mart 2019
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	Gelir İndirgeme	3	152.691.314
Büyükyalı Otel İşletmeciliği	Maliyet	-	30.000
Detuyap	Maliyet	-	12.497
Betuyab A.Ş.	Maliyet	-	408.238
			153.142.049

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

Aktay Otel İşletmeleri A.Ş., turistik oteller, moteller, tatil köyleri gibi her türlü turistik tesisleri kiralamak, yapmak, satın almak, onarmak, işletmek veya işlettiirmek 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. Değerlemelerle ilgili duyarlılık analizi Not 23'te verilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2019	482.545.000	1.659.583.000	2.142.128.000

Makul değer artışından
kaynaklanan kazanç

-

-

-

31 Mart 2019	482.545.000	1.659.583.000	2.142.128.000
--------------	-------------	---------------	---------------

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2018	443.700.000	1.290.325.000	1.734.025.000

Makul değer artışından
kaynaklanan kazanç

38.845.000

369.258.000

408.103.000

31 Aralık 2018	482.545.000	1.659.583.000	2.142.128.000
----------------	-------------	---------------	---------------

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Şirket, 24.213.761 TL tutarındaki kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir (31 Mart 2018: 18.036.085 TL). Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 2.981.336 TL'dir (31 Mart 2018 9.692.272 TL).

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

Değerleme raporuyla ilgili detaylar aşağıdaki gibidir;

İkitelli Bina (34 Portall Plaza)

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

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

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

Bayrampaşa Bina

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

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

Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza) (Devamı)

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

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

Balmumcu Arsa

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

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

Bağcılar Arsa

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

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

Göktürk Arsa (203 No'lu Ada)

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Göktürk Arsa (201 No'lu Ada)

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

Göktürk Arsa (198 No'lu Ada)

Taşınmaz; İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, Köprübaşı Sokak üzerinde konumlu 198 Ada 6 no'lu parseldir. Parsel boş durumdadır. Taşınmaza ulaşım Hasdal-Kemerburgaz Yassıören yolu üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmaz, Eyüp Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir. Değerlemeye konu parselin yüzölçümü 6.969,41 m²'dir. Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 3.220 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 8.695.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekairelerdeki emsallerin m² fiyatları 3.000-3.500 TL aralığındadır.

Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)

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

Serik Ela Otel

Değerleme konusu taşınmaz 5 yıldızlı turistik tesis olarak kullanılmaktadır. Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 30 Ocak 2019 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre söz konusu değerlendirme çalışmasında gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan nakit akımları yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değeri tespiti yapılmıştır. Rapor sonuç değeri olarak; taşınmazın gelir getiren bir gayrimenkul olmasından dolayı, taşınmaza nakit akımları yöntemi ile hesaplanan değer olan 575.706.000 TL nihai değer olarak takdir edilmiştir.

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	31 Mart 2019	31 Mart 2018
1 Ocak		
Maliyet	42.972.756	34.018.578
Birikmiş amortisman	(24.989.426)	(22.583.301)
Net kayıtlı değer	17.983.330	11.435.277
Girişler	37.521	133.707
Çıkışlar	(109.823)	-
Transferler, net	1.443.362	-
Cari dönem amortisman	(1.220.157)	(526.703)
Dönem sonu net kayıtlı değer	18.134.233	11.042.281
31 Mart		
Maliyet	44.343.816	34.152.285
Birikmiş amortisman	(26.209.583)	(23.110.004)
Net kayıtlı değer	18.134.233	11.042.281

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

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

	2019	2018
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	120.679.291	122.403.834
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3.Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak rehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3.Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	120.679.291	122.403.834

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

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

31 Mart 2019	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL
Teminat mektubu	-	-	120.679.291
	-	-	120.679.291
31 Aralık 2018	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL
Teminat mektubu	-	-	122.403.834
	-	-	122.403.834

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. ŞEREFİYE

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

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

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

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

15. ÖZKAYNAKLAR

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

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

(*) Ana ortaklar tarafından kontrol edilen şirket.

Kayıtlı sermaye tavanı

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

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

Ödenmiş Sermaye

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Paylara ilişkin primler

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

Hisse Satış İşlemleri

2017 yılı Eylül ayı içerisinde, Şirketin fiili dolaşım oranının yükseltilmesi ve kurumsal yatırımcı tabanının genişletilmesi amacıyla Şirket ortaklarından Ahmet Akbalık, Ürfi Akbalık ve Özak Tekstil A.Ş. tarafından sahip oldukları halka açık paylarının bir kısmının yerli/yabancı kurumsal yatırımcılara satışı gerçekleştirilmiştir. Bu işlemler kapsamında ortaklardan Ahmet Akbalık 'a ait 12.743.196 adet, Ürfi Akbalık 'a ait 10.978.765 adet, Özak Tekstil'e ait 5.672.488 adet ve Özak GYO'ya ait 419.639 adet geri alınmış olan, halka açık, borsada işlem gören nitelikteki paylar 2,40 TL birim fiyattan Borsa İstanbul A.Ş.'de sadece yurtiçi ve yurtdışı kurumsal yatırımcılara satılmıştır. Ortakların sahip oldukları halka kapalı statüsündeki paylara ilişkin herhangi bir satış işlemi gerçekleşmemiş olup, işlemlerin tamamı halka açık statüdeki payları kapsamaktadır.

Geri alınmış paylar

15.01.2019 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21.07.2016 ve 25.07.2016 tarihli Basın Duyuruları ile verilen izine istinaden, pay fiyatının Şirket faaliyetlerinin gerçek performansını yansıtmadığı düşüncesiyle, Özak GYO paylarında başta küçük paydaşlar olmak üzere tüm paydaşların menfaatlerinin korunması ve sağlıklı fiyat oluşumuna katkıda bulunulması amaçları ile azami 2.500.000 adet payın gerekli görülen durumlarda geri alınımının yapılmasına ve bu amaçla 5.500.000 TL tutarına kadar kaynak ayrılmasına karar vermiştir. Bu kapsamda 11-12 Mart 2019 tarihlerinde 2,20-2,32 TL fiyat aralığından, sermayenin %0,6'sına denk gelen toplam 1.500.726 adet payın geri alımı yapılmış olup, işlemlerin toplam tutarı 3.364.272,20 TL olarak gerçekleşmiştir. Geri alım süreci devam etmekte olup, geri alınan paylardan henüz satılan olmamıştır.

Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Kar dağıtımı

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

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

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

Birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	<u>Alacaklar</u> <u>Kısa vadeli</u> Ticari	31 Mart 2019			
		<u>Borçlar</u>			
		<u>Kısa vadeli</u>		<u>Uzun vadeli</u>	
		Ticari	Ticari olmayan (**)	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklara Borçlar (*)	-	-	184.819.151	-	-
Diğer ilişkili şirketler					
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	70.186	-	-	-	-
Aktur Gayrimenkul Hizmetleri A.Ş.	6.903	-	-	-	-
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	5.727	-	-	-	-
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	5.646	-	-	-	-
Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.	4.160	-	-	-	-
Yeditepe Emlak Yatırımları San. Ve Tic. A.Ş.	4.160	-	-	-	-
Ziylan Gayrimenkul Yatırım ve Yönetim A.Ş.	3.770	-	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. A.Ş.	3.717	-	-	-	-
Özak Enerji San. ve Tic. A.Ş.	3.469	-	-	-	-
Elif Emlak Yatırımları San. ve Tic. A.Ş.	2.896	-	-	-	-
Kübrateks Tekstil San. Ve Dış Tic. A.Ş.	2.602	-	-	-	-
	113.236	-	184.819.151	-	-

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Mart 2018					
	Hizmet alımları	Hizmet Satışları	Faiz giderleri	Sabit kıymet Alımı	Kira geliri	Hisse alımı
Ortaklar						
Ortaklar	-	-	-	-	-	-
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler						
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	-	-	-	-	5.515.526	-
Özak Tekstil. Konf. San. ve Tic. A.Ş.	3.828	-	-	-	1.076.224	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	2.244.627	-	-	-	368.809	-
Özak Global Holding A.Ş.	643.005	-	-	-	189.925	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	9.347	5.456	-	-	69.151	-
Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.	-	-	-	-	2.723	-
Diğer	-	-	-	-	18.036	-
	2.900.807	5.456	-	-	7.240.394	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönemler içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	172.862	90.657
	172.862	90.657

17. HASILAT

Satışlar

	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
Kira gelirleri	24.213.761	18.036.085
Diğer gelirler	96.313	76.020
Satış iskontoları (-)	(314.385)	(280.670)
	23.995.689	17.831.435

Satışların maliyeti

	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
Amortisman gideri	901.039	246.910
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	742.850	2.217.178
Sigorta giderleri	185.794	182.428
Bakım onarım giderleri	144.195	646.172
Vergi ve harç giderleri	27.488	18.402
Diğer	122.081	216.378
	2.123.447	3.527.468

18. PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri

	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
Reklam giderleri	2.607.689	2.473.096
Personel giderleri	448.702	433.210
Danışmanlık giderleri	299.152	381.807
Haberleşme giderleri	136.668	160.466
Amortisman giderleri	135.970	102.339
Vergi ve harçlar	132.770	148.714
Ofis giderleri	74.204	60.069
Diğer	46.634	42.140
	3.881.789	3.801.841

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderleri

	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	1.421.412	447.080
Personel giderleri	1.160.085	817.044
Vergi ve harçlar	459.764	23.754
Amortisman giderleri	183.148	208.567
Ulaşım giderleri	37.721	86.132
Ofis giderleri	3.635	1.512
Hukuk ve müşavirlik giderleri	-	-
Diğer	364.526	483.318
	3.630.291	2.067.407

20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler

	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
Kambiyo karları	23.730.814	13.759.797
Reeskont faiz gelirleri	1.285.546	101.108
Konusu kalmayan karşılıklar	2.220	274.613
Diğer	1.042.238	245.987
	26.060.818	14.381.505

Esas faaliyetlerden diğer giderler

	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
Kambiyo zararları	12.624.336	5.645.519
Proje iptal giderleri	81.914	-
Reeskont faiz giderleri	-	1.443.413
Karşılık giderleri (*)	-	427.857
Diğer	736.784	11.478
	13.443.034	7.528.267

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

21. FİNANSMAN GELİRLERİ, GİDERLERİ

Finansman gelirleri	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
Faiz gelirleri	2.565.436	1.459.282
Kur farkı gelirleri	-	19.575
Türev araçlardan finansal gelirler (*)	3.739.756	-
	6.305.192	1.478.857

(*) Şirket'in yapmış olduğu forward kontratı sonucu 31 Mart 2019 tarihli gerçeğe uygun değeri üzerinden 1.897.460 TL tutarında geliri finansal faaliyetlerden gelir olarak kaydedilmiştir.

Finansman giderleri	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
Kredi kur farkı gideri	27.228.573	19.657.657
Banka kredileri faiz giderleri	8.301.101	3.745.534
Diğer	2.691	-
	35.532.365	23.403.191

22. 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 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	250.000.000	250.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	(2.249.227)	(6.636.377)
Pay başına kazanç	(0,009)	(0,027)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a.1) Piyasa riski yönetimi

a.1.1) Kur riski yönetimi

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

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

	31 Mart 2019		
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
Parasal finansal varlıklar	594.545.787	6.923.159	87.924.840
Toplam varlıklar	594.545.787	6.923.159	87.924.840
Finansal yükümlülükler	(472.358.482)	-	(74.754.460)
Kısa vadeli yükümlülükler	(472.358.482)	-	(74.754.460)
Finansal yükümlülükler	(94.151.668)	-	(14.900.245)
Uzun vadeli yükümlülükler	(94.151.668)	-	(14.900.245)
Toplam yükümlülükler	(566.510.150)	-	(89.654.705)
Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	28.035.640	6.923.159	(1.729.865)

	31 Aralık 2018		
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
Parasal finansal varlıklar	565.389.453	8.072.862	86.748.330
Toplam varlıklar	565.389.453	8.072.862	86.748.330
Finansal yükümlülükler	(504.798.187)	-	(83.742.234)
Kısa vadeli yükümlülükler	(504.798.187)	-	(83.742.234)
Finansal yükümlülükler	(162.105.077)	-	(26.892.017)
Uzun vadeli yükümlülükler	(162.105.077)	-	(26.892.017)
Toplam yükümlülükler	666.903.264	-	110.634.251
Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	(101.513.811)	8.072.862	(23.885.921)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Kur riskine duyarlılık (Devamı)

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 yılsonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yılsonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir.

	31 Mart 2019	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	3.896.631	(3.896.631)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	3.896.631	(3.896.631)
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	(1.093.067)	1.093.067
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(1.093.067)	1.093.067
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)	2.803.564	(2.803.564)
	31 Aralık 2018	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	4.247.052	(4.247.052)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	4.247.052	(4.247.052)
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	(14.398.433)	14.398.433
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(14.398.433)	14.398.433
Diğer döviz kurlarının TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	-	-
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	-	-
Toplam (3+6+9)	(10.151.381)	10.151.381

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

24. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

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

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

.....