

**ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI A.Ş.
VE BAğLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1 - 2
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU ..	3
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	6 - 49

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 ve 2019 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

VARLIKLAR	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
Dönen varlıklar		2.365.834.019	1.918.002.983
Nakit ve nakit benzerleri	4	577.743.591	484.387.988
Finansal yatırımlar	11	135.005.092	-
Ticari alacaklar		57.247.220	14.712.745
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	24	25.453	4.353
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	57.221.767	14.708.392
Diğer alacaklar		18.136.330	27.154.829
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	24	-	23.277.100
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	18.136.330	3.877.729
Stoklar	8	1.516.965.709	1.316.748.366
Peşin ödenmiş giderler		48.558.483	64.242.669
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	48.558.483	64.242.669
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		2.130.885	4.959.629
Diğer dönen varlıklar	10	10.046.709	5.796.757
Duran varlıklar		2.925.932.681	2.861.520.391
Finansal yatırımlar	11	420.735	420.735
Ticari alacaklar (UV)		681.804	584.093
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		681.804	584.093
Stoklar	8	315.622.000	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	1.438.068.565	1.750.459.000
Maddi duran varlıklar	13	942.790.331	933.278.491
Maddi olmayan duran varlıklar		25.418.311	30.283.814
- Şerefiye	14	18.433.792	18.433.792
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar		6.984.519	11.850.022
Peşin ödenmiş giderler		610.227	156.803
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	610.227	156.803
Ertelenmiş vergi varlığı	23	751.786	6.061.332
Diğer duran varlıklar	10	201.568.922	140.276.123
Toplam varlıklar		5.291.766.700	4.779.523.374

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 ve 2019 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

KAYNAKLAR	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
Kısa vadeli yükümlülükler		924.485.643	1.064.189.029
Kısa vadeli borçlanmalar	5	46.189.352	59.032.794
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	144.232.922	190.509.282
Ticari borçlar		80.890.054	71.969.955
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	80.890.054	71.969.955
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	17.a	4.877.541	3.649.281
Diğer borçlar		354.793.953	352.848.905
- İlişkili taraflara diğer borçlar	24	314.950.405	318.053.888
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	39.843.548	34.795.017
Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler	9	288.996.686	380.132.449
- Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	9	288.996.686	380.132.449
Kısa vadeli karşılıklar		3.294.142	4.488.637
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	17.b	1.235.382	1.163.013
- Diğer kısa vadeli karşılıklar		2.058.760	3.325.624
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		1.210.993	1.557.726
Uzun vadeli yükümlülükler		1.662.252.050	1.265.701.569
Uzun vadeli borçlanmalar	5	462.960.965	462.353.251
Ticari borçlar		896.832.979	634.871.260
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	896.832.979	634.871.260
Diğer borçlar		619.213	283.232
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	619.213	283.232
Müşteri sözleşmelerinden yükümlülükler		299.342.434	164.694.180
- Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri	9	299.342.434	164.694.180
Uzun vadeli karşılıklar		2.496.459	3.499.646
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	17.c	2.496.459	3.499.646
Özkaynaklar		2.705.029.007	2.449.632.776
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		2.704.721.303	2.448.836.177
Ödenmiş sermaye	16	364.000.000	364.000.000
Paylara ilişkin primler	16	146.712.969	146.712.969
Geri alınmış paylar (-)	16	(3.364.272)	(3.364.272)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		823.048.160	821.961.805
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	16	824.182.514	824.182.514
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	16	(1.134.354)	(2.220.709)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		29.488.673	29.488.673
Geçmiş yıllar karları		1.090.037.002	778.658.684
Dönem net karı		254.798.771	311.378.318
Kontrol gücü olmayan paylar		307.704	796.599
Toplam yükümlülük ve özkaynaklar		5.291.766.700	4.779.523.374

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2020	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2019	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2020	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	19	853.039.320	308.191.720	391.056.180	228.870.378
Satışların maliyeti	19	(515.043.216)	(172.312.802)	(240.628.964)	(124.266.579)
Brüt kar		337.996.104	135.878.918	150.427.216	104.603.799
Genel yönetim giderleri (-)	20	(11.336.540)	(14.382.327)	(4.010.034)	(4.033.831)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	20	(13.724.508)	(24.472.758)	(5.938.878)	(8.903.976)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	206.089.066	109.274.100	111.797.707	42.881.797
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(190.070.417)	(98.629.640)	(103.463.231)	(61.638.458)
Esas faaliyet karı		328.953.705	107.668.293	148.812.780	72.909.331
Finansman gelirleri	22	29.106.220	27.718.580	18.274.561	30.137.742
Finansman giderleri (-)	22	(98.809.214)	(83.898.311)	(36.102.396)	(16.647.364)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		259.250.711	51.488.562	130.984.945	86.399.709
- Dönem vergi gideri	23	-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	23	(4.989.431)	19.655	231.470	(23.523)
Net dönem karı		254.261.280	51.508.217	131.216.415	86.376.186
Dönem karının dağılımı					
Ana ortaklık payları		254.798.771	50.801.226	130.971.829	84.709.723
Kontrol gücü olmayan paylar		(537.491)	706.991	244.586	1.666.463
Net dönem karı		254.261.280	51.508.217	131.216.415	86.376.186
Pay başına kazanç	18	0,699	0,142	0,360	0,233
Diğer kapsamlı gelir:					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları), vergi sonrası		1.086.355	(846.320)	1.296.451	(471.636)
Toplam kapsamlı gelir		255.347.635	50.661.897	132.512.866	85.904.550
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı					
Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım		255.836.530	49.914.605	132.261.181	84.206.337
Kontrol gücü olmayan paylar		(488.895)	747.292	251.685	1.698.213
Toplam kapsamlı gelir		255.347.635	50.661.897	132.512.866	85.904.550

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Geri alınmış paylar	Paylara ilişkin primler	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		Birikmiş Karlar		Net dönem karı/(zararı)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
				Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları				
1 Ocak 2019	250.000.000	-	146.712.969	546.227.514	(1.437.690)	23.485.420	660.341.702	234.955.963	1.860.285.878	180.230	1.860.466.108
Transferler	114.000.000	-	-	-	-	2.638.981	118.316.982	(234.955.963)	-	-	-
Payların geri alış işlemleri nedeniyle meydana gelen artış/azalış	-	(3.364.272)	-	-	-	3.364.272	-	-	-	-	-
Dönem karı / (zararı)	-	-	-	-	-	-	-	50.801.226	50.801.226	706.991	51.508.217
Diğer kapsamlı gelir / (gider)	-	-	-	-	(846.320)	-	-	-	(846.320)	40.301	(806.019)
30 Eylül 2019	364.000.000	(3.364.272)	146.712.969	546.227.514	(2.284.010)	29.488.673	778.658.684	50.801.226	1.910.240.784	927.522	1.911.168.306
1 Ocak 2020	364.000.000	(3.364.272)	146.712.969	824.182.514	(2.220.709)	29.488.673	778.658.684	311.378.318	2.448.836.177	796.599	2.449.632.776
Transferler	-	-	-	-	-	-	311.378.318	(311.378.318)	-	-	-
Dönem karı / (zararı)	-	-	-	-	-	-	-	254.798.771	254.798.771	(537.491)	254.261.280
Diğer kapsamlı gelir / (gider)	-	-	-	-	1.086.355	-	-	-	1.086.355	48.596	1.134.951
30 Eylül 2020	364.000.000	(3.364.272)	146.712.969	824.182.514	(1.134.354)	29.488.673	1.090.037.002	254.798.771	2.704.721.303	307.704	2.705.029.007

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot referansları	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		205.142.448	79.435.323
Dönem karı		254.261.280	51.508.217
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		44.841.545	66.527.354
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	19-20	13.650.182	13.074.207
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(215.333)	2.209.008
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	31.746.673	33.595.057
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	6	(171.109)	469.422
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer kayıpları/(kazançları) ile ilgili düzeltmeler	11	(5.478.414)	-
Türev araçlar		-	(5.637.216)
- Riskten korunma amaçlı türev varlıklar		-	(5.637.216)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		-	22.836.531
Vergi gideri / geliri ile ilgili düzeltmeler		5.309.546	(19.655)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(95.941.723)	(39.718.353)
Stoklardaki azalışlar / (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(200.217.343)	(111.204.604)
Ticari alacaklardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		(42.461.077)	(34.406.775)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler		(170.820.168)	(226.513.400)
Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		270.881.818	105.815.213
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		3.162.556	99.158.721
Devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış/(azalış)		43.512.491	127.432.492
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		203.161.102	78.317.218
Vergi ödemeleri		2.828.744	1.098.450
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(847.398)	19.655
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(15.320.506)	133.881
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklı nakit çıkışları		(3.231.565)	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	(21.220.007)	(7.705.287)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satımından kaynaklanan nakit girişleri		2.923.488	-
Alınan faiz	22	6.207.578	7.839.168
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(96.466.339)	(119.822.149)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	738.230.567	692.595.266
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(796.742.655)	(770.983.190)
Ödenen faiz		(37.954.251)	(41.434.225)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ) (A+B+C)		93.355.603	(40.252.945)
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	484.387.988	635.172.561
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	4	577.743.591	594.919.616

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket" veya "Özak GYO") faaliyet konusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK" veya "Kurul") gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda 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.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., bağlı ortaklıkları ve müşterek faaliyetinin ("Grup") personel sayısı detayı şu şekildedir: 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 55 (31 Aralık 2019: 44), Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'nin personel sayısı 544 (31 Aralık 2019: 468) ve Özak-Yeniğün-Ziylan Adi Ortaklığı'nın personel sayısı 280'dir (31 Aralık 2019: 341).

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

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

Bağlı ortaklıklar:

Şirket'in bağlı ortaklıklarının detayı aşağıda verilmektedir:

	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)	
			30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. (*)	Otelcilik	İstanbul	95,00	95,00
Büyükyalı Otel İşletmeciliği (**)	Otelcilik	İstanbul	60,00	60,00
Büyükyalı Tesis Yönetimi (***)	Tesis yönetimi	İstanbul	63,00	63,00

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

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

(***) Büyükyalı Tesis Yönetimi A.Ş. ("Büyükyalı Tesis") 27 Mayıs 2019 tarihinde Büyükyalı projesinde oluşan konut sitelerinin yönetimini sağlamak amacıyla kurulmuştur.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Müşterek faaliyet:

Grup'un müşterek faaliyetinin detayı aşağıda verilmektedir:

	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)	
			30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	%60	%60

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

Finansal tabloların onaylanması:

Konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 6 Kasım 2020 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

TFRS'lere Uygunluk Beyanı

Grup, 30 Eylül 2020 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin finansal tablolarını SPK'nın Seri: II, 14.1 No' lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TFRS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak hazırlanmıştır.

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Kullanılan para birimi

Grup'un her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette buldukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile hazırlanmaktadır. Her işletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Grup'un geçerli para birimi olan ve konsolide 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.

Konsolidasyona ilişkin esaslar

Şirket'in bağlı ortaklıklarının ve müşterek faaliyetinin 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklıklar	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sahiplik oranı (%)
Aktay Otel	Otelcilik	İstanbul	%95
Büyükaly	Otelcilik	Başakşehir/ İstanbul	%60
Büyükaly Tesis	Tesis yönetimi	İstanbul	%63
Müşterek faaliyetler	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sahiplik oranı (%)
Özak-Yeniğün-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	%60

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

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

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

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

Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

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

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

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

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

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

2.3 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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. Grup'un cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Grup, 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

a. 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **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 işleme sonuçlanmaktadır.
- **TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 ‘deki değişiklikler- Gösterge faiz oranı reformu;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkinsizliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazlı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir.
- **TFRS 16 ‘Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazlarına ilişkin’ değişiklikler;** 1 Haziran 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde 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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

b. 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- **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 kavuşturmuştur.
- **TFRS 3, TMS 16, TMS 17’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.

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

2.5 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Dava karşılıkları

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Binaların gerçeğe uygun değer tespitleri

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

Ertelenmiş Vergi

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

Borçlanma maliyetleri

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

2.7 İşletmenin sürekliliği

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 İşletmenin sürekliliği (Devamı)

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

Grup yönetimi, kiracılarından da aldığı görüşler neticesinde AVM'nin faaliyetlerine başlamasına ilişkin tarihi 1 Haziran 2020 olarak belirlemiştir. Alışveriş merkezlerinin hijyen koşullarının en üst seviyeye çıkarılması ve risklerin minimize edilebilmesi için gerekli tüm önlemler alınarak AVM belirlenen tarihte faaliyetlerine başlamıştır. AVM'nin faaliyete başladığı tarihten itibaren ziyaretçi sayılarında artışlar gözlemlenmiş AVM içerisinde faaliyet gösteren mağazaların pandemi sürecine göre normalleşmeye başladığı ve giderek yüksek ziyaretçi sayılarına ulaştığı gözlemlenmiştir.

Grup yönetimi, salgının Şirket'in finansal durumuna, finansal performansına ve nakit akışlarına olan olumsuz etkilerini minimum seviyeye indirmek amacıyla gerekli önlemleri almaktadır. Bununla beraber Grup yönetimi, Grup'un ticari faaliyetinin devamlılığına ilişkin değerlendirmelerde bulunmuş ve Grupun ticari faaliyetlerin sürekliliğini etkileyecek ticari risklerini yönetebileceğini öngörmektedir. Şirket yönetimi Şirketin operasyonel anlamda devamlılığını sürdürmek adına yeterli likidite rezervine sahip olduğunu ve AVM'nin faaliyete geçmesi ile birlikte de kaynaklarının daha da verimli ve iyi şekilde kullanılacağını öngörmektedir. Ayrıca, Grup bütçe projeksiyonları gözden geçirilerek değişik senaryolara göre nakit akış tahminleri, pandemi sonrası süreçte alınacak aksiyonları, bunlara ilişkin tahmin ve varsayımları, varlıklara ilişkin değer belirleme varsayımları ve hasılat beklentileri yeniden değerlendirmiş ve işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanan özet konsolide olmayan finansal tablolar bu değerlendirmeler dikkate alınarak düzenlenmiştir.

Grup ayrıca Kovid-19 pandemisi ülkemizde görülmeye başladıktan sonra 21 Mart 2020 tarihinde Ela Quality Resort Otelinin faaliyetlerine ara vermiştir. Bu süreçte Otel mücbir sebep kapsamına alınmış ve personel için de kısa çalışma ödeneğinden faydalanılmıştır. Türkiye'nin Sağlıkli Turizm Sertifikasyon Programı'na başvuru yapılmış olup 17 Temmuz 2020 tarihinde gerekli tüm önlemlerin hassasiyetle alınması suretiyle Otel hizmet vermeye başlamıştır.

2.8 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Konsolide finansal tablolar, Grup'un finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan özet konsolide finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırılmalı sunulmuştur.

2.9 Cari Döneme İlişkin Önemli Değişiklikler

Grup, 30 Eylül 2020 tarihli ara dönem konsolide finansal tablolarını hazırlarken COVID-19 salgınının finansal tablolarına olası etkilerini değerlendirmiş ve konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan tahmin ve varsayımlarını gözden geçirmiştir. Grup bu kapsamda, 30 Eylül 2020 tarihli ara dönem konsolide finansal tablolarında yer alan finansal varlıklar, stoklar, maddi duran varlıklar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlerinde meydana gelebilecek muhtemel değer düşüklüklerini test etmiş ve herhangi bir değer düşüklüğü tespit edilmemiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

Grup'un faaliyet bölümlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2020				
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Segmentler arası gelirler	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	822.150.586	58.273.034	(27.384.300)	-	853.039.320
Satışların maliyeti (-)	(471.190.349)	(62.874.417)	27.384.300	(8.362.750)	(515.043.216)
Brüt kar	350.960.237	(4.601.383)	-	(8.362.750)	337.996.104
Genel yönetim giderleri (-)	(8.830.919)	(2.505.621)	-	-	(11.336.540)
Pazarlama giderleri (-)	(8.881.969)	(4.842.539)	-	-	(13.724.508)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler / (giderler), net	15.712.753	305.896	-	-	16.018.649
Esas faaliyet karı	348.960.102	(11.643.647)	-	(8.362.750)	328.953.705
Finansman gideri öncesi faaliyet (zararı) / karı	348.960.102	(11.643.647)	-	(8.362.750)	328.953.705
Finansman gelirleri/ (giderleri),net	(75.109.968)	5.406.974	-	-	(69.702.994)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı) / karı	273.850.134	(6.236.673)	-	(8.362.750)	259.250.711
Vergi gideri	-	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	(4.989.431)	-	-	(4.989.431)
Dönem (zararı) / karı	273.850.134	(11.226.104)	-	(8.362.750)	254.261.280

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

	1 Temmuz - 30 Eylül 2020				Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Segmentler arası gelirler	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	367.843.610	50.596.870	(27.384.300)	-	391.056.180
Satışların maliyeti (-)	(220.500.665)	(44.725.016)	27.384.300	(2.787.583)	(240.628.964)
Brüt kar	147.342.945	5.871.854	-	(2.787.583)	150.427.216
Genel yönetim giderleri (-)	(3.338.062)	(671.972)	-	-	(4.010.034)
Pazarlama giderleri (-)	(4.666.952)	(1.271.926)	-	-	(5.938.878)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler / (giderler), net	11.762.910	(3.428.434)	-	-	8.334.476
Esas faaliyet karı	151.100.841	499.522	-	(2.787.583)	148.812.780
Finansman gideri öncesi faaliyet (zararı) / karı	151.100.841	499.522	-	(2.787.583)	148.812.780
Finansman gelirleri/(giderleri),net	(25.241.786)	7.413.951	-	-	(17.827.835)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	125.859.055	7.913.473	-	(2.787.583)	130.984.945
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri	-	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi gideri	-	231.470	-	-	231.470
Dönem karı	125.859.055	8.144.943	-	(2.787.583)	131.216.415
	1 Ocak - 30 Eylül 2019				Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Segmentler arası gelirler	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	202.602.340	155.772.771	(50.183.391)	-	308.191.720
Satışların maliyeti (-)	(88.440.358)	(125.693.085)	50.183.391	(8.362.750)	(172.312.802)
Brüt kar	114.161.982	30.079.686	-	(8.362.750)	135.878.918
Genel yönetim giderleri (-)	(11.996.804)	(2.385.523)	-	-	(14.382.327)
Pazarlama giderleri (-)	(12.103.582)	(12.369.176)	-	-	(24.472.758)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler / (giderler), net	7.246.832	1.865.044	-	1.532.584	10.644.460
Esas faaliyet karı	97.308.428	17.190.031	-	(6.830.166)	107.668.293
Finansman gideri öncesi faaliyet (zararı) / karı	97.308.428	17.190.031	-	(6.830.166)	107.668.293
Finansman gelirleri/(giderleri),net	(53.088.830)	(3.090.901)	-	-	(56.179.731)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı) / karı	44.219.598	14.099.130	-	(6.830.166)	51.488.562
Vergi gideri	-	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	19.655	-	-	19.655
Dönem (zararı) / karı	44.219.598	14.118.785	-	(6.830.166)	51.508.217

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

	1 Temmuz - 30 Eylül 2019				Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Segmentler arası gelirler	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	150.568.725	99.284.741	(20.983.088)	-	228.870.378
Satışların maliyeti (-)	(82.288.031)	(54.598.886)	20.983.088	(8.362.750)	(124.266.579)
Brüt kar	68.280.694	44.685.855	-	(8.362.750)	104.603.799
Genel yönetim giderleri (-)	(3.221.786)	(812.045)	-	-	(4.033.831)
Pazarlama giderleri (-)	(3.331.241)	(5.572.735)	-	-	(8.903.976)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler / (giderler), net	(18.309.942)	(1.979.303)	-	1.532.584	(18.756.661)
Esas faaliyet karı	43.417.725	36.321.772	-	(6.830.166)	72.909.331
Finansman gideri öncesi faaliyet (zararı) / karı	43.417.725	36.321.772	-	(6.830.166)	72.909.331
Finansman gelirleri/(giderleri),net	9.652.350	3.838.028	-	-	13.490.378
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	53.070.075	40.159.800	-	(6.830.166)	86.399.709
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri	-	(23.523)	-	-	(23.523)
Dönem karı	53.070.075	40.136.277	-	(6.830.166)	86.376.186

Varlıklar	30 Eylül 2020			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
Dönen varlıklar	2.315.193.444	168.284.551	(117.643.976)	2.365.834.019
Cari olmayan / Duran varlıklar	3.116.500.114	13.731.776	(204.299.209)	2.925.932.681
Toplam varlıklar	5.431.693.558	182.016.327	(321.943.185)	5.291.766.700

Kaynaklar	30 Eylül 2020			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
Kısa vadeli yükümlülükler	906.454.453	113.876.240	(95.845.050)	924.485.643
Uzun vadeli yükümlülükler	1.597.509.797	64.742.253	-	1.662.252.050
Özkaynaklar	2.927.729.308	3.397.834	(226.098.135)	2.705.029.007
Toplam kaynaklar	5.431.693.558	182.016.327	(321.943.185)	5.291.766.700

Varlıklar	30 Eylül 2019			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
Dönen varlıklar	1.390.486.184	237.139.132	(83.188.553)	1.544.436.763
Cari olmayan / Duran varlıklar	2.513.387.774	17.332.184	(177.922.799)	2.352.797.159
Toplam varlıklar	3.903.873.958	254.471.316	(261.111.352)	3.897.233.922

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

Kaynaklar	30 Eylül 2019			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
Kısa vadeli yükümlülükler	1.118.557.957	233.386.264	(61.389.627)	1.290.554.594
Uzun vadeli yükümlülükler	690.760.381	4.750.641	-	695.511.022
Özkaynaklar	2.094.555.620	16.334.411	(199.721.725)	1.911.168.306
Toplam kaynaklar	3.903.873.958	254.471.316	(261.111.352)	3.897.233.922

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Kasa	106.502	78.836
Bankadaki nakit	577.637.089	484.309.152
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	552.044.831	477.237.158
- Vadesiz mevduatlar	23.805.066	3.890.824
- Diğer	1.787.192	3.181.170
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	577.743.591	484.387.988
Bloke mevduatlar	-	-
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	577.743.591	484.387.988

Vadeli mevduatların döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	Faiz oranı (%)	30 Eylül 2020
Avro	0,01-1,90	373.573.386
Türk Lirası	6,00-12,60	66.273.801
ABD Doları	0,20-2,85	112.197.644
		552.044.831
Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2019
Avro	0,15-0,80	323.280.318
Türk Lirası	6,75-10,00	100.258.129
ABD Doları	0,20-2,25	53.697.141
İngiliz Sterlini	0,01	1.570
		477.237.158

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların faiz oranları sabittir ve vade süreleri 1 ile 32 gün arasındadır (31 Aralık 2019: 2 ile 36 gün).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. FİNANSAL BORÇLAR

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli borçlanmalar	46.189.352	59.032.794
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	144.232.922	190.509.282
Uzun vadeli borçlanmalar	462.960.965	462.353.251
	653.383.239	711.895.327

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla finansal borçların kırılımı aşağıda verilmiştir:

Finansal borçlar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Banka kredileri	653.156.654	709.979.338
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	226.585	1.915.989
	653.383.239	711.895.327

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
1 yıl içerisinde ödenecek	190.195.689	247.626.087
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	130.881.729	150.197.941
2 - 5 yıl içerisinde ödenecek	332.079.236	286.531.301
5 yıl üzeri	-	25.624.009
	653.156.654	709.979.338

Banka kredilerinin döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	Faiz oranı (%)	30 Eylül 2020	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	7,50-11,00	143.000.752	358.737.441
Avro	0,90-2,90	47.194.937	104.223.524
		190.195.689	462.960.965

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2019	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	9,76-14,50	128.128.386	227.763.628
Avro	0,75-3,50	106.625.961	196.076.176
ABD Doları	6,21	12.871.740	38.513.447
		247.626.087	462.353.251

30 Eylül 2020 tarihi itibari ile kullanılan krediler sabit faizli olup, karşılığında Grup tarafından verilen ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

30 Eylül 2020 itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki şekildedir:

	2020
1 Ocak	711.895.327
Alınan finansal borçlar	738.230.567
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(796.742.655)
Toplam	653.383.239

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar:

Kısa vadeli ticari alacaklar:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Ticari alacaklar	47.425.434	12.092.289
Kısa vadeli ticari alacaklar senetleri	13.753.545	6.871.864
Alınan çekler	127.440	-
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(4.084.652)	(4.255.761)
	57.221.767	14.708.392

Grup'un turizm şirketlerine istinaden ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 24 gündür. (31 Aralık 2019 : 14 gün).

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019
Açılış bakiyesi	(4.255.761)	(3.704.938)
Dönem içi (artış)/azalış	171.109	(469.422)
Kapanış bakiyesi	(4.084.652)	(4.174.360)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

b) İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar:

Kısa vadeli borçlar:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Ticari borçlar (*)	73.675.639	68.420.871
Borç senetleri	5.148.844	2.787.528
Gider tahakkukları (**)	2.078.305	774.290
Ticari borçlar reeskontu (-)	(12.734)	(12.734)
	80.890.054	71.969.955

(*) Grup'un Büyükyalı Projesi'ne ilişkin taşeronlara olan borçlarından oluşmaktadır.

(**) Gider tahakkukları, Grup'un otel işletmesi ile alakalı turizm acentelerine olan iskonto tahakkuklarından oluşmaktadır.

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

Uzun vadeli borçlar:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Ticari borçlar (***)	907.006.440	645.706.592
Borç reeskontu (-)	(10.173.461)	(10.835.332)
	896.832.979	634.871.260

(***) Ticari borçların 858.998.183 TL'lik kısmı Büyükyalı Proje'si kısmi geçici kabul sonrasında oluşan arsa satışı karşılığı asgari şirket payından oluşmaktadır.

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar:

Kısa vadeli diğer alacaklar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Vergi dairesinden alacaklar	12.022.898	-
Verilen depozito ve teminatlar	834.598	939.749
Diğer	5.278.834	2.937.980
	18.136.330	3.877.729

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

b) İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Alınan depozito ve teminatlar (*)	36.678.541	29.726.454
Ödenecek vergiler (**)	2.965.962	4.846.196
Diğer	199.045	222.367
	39.843.548	34.795.017

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

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

Uzun vadeli diğer borçlar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Alınan depozito ve teminatlar	619.213	283.232
	619.213	283.232

8. STOKLAR

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli stoklar	1.516.965.709	1.316.748.366
<i>Devam eden proje stokları (***)</i>	<i>1.505.010.994</i>	<i>1.303.903.729</i>
<i>Tamamlanan proje stokları (****)</i>	<i>8.608.416</i>	<i>10.709.017</i>
<i>Turizm faaliyetleri ile ilgili stoklar</i>	<i>3.346.299</i>	<i>2.135.620</i>
	1.546.965.709	1.316.748.366
Uzun vadeli stoklar (*****)	315.622.000	-
	315.622.000	-

(***) Grup'un portföyünde bulunan Büyükyalı Projesi'ne ait devam eden proje maliyetleridir. Proje maliyetlerinin 759.480.375 TL tutarındaki kısmı Büyükyalı Projesi'nde kısmi geçici kabul sonrasında oluşan arsa satışı karşılığı asgari şirket payından oluşmaktadır.

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

(*****) Grup'un Göktürk projesine ait yatırım harcamalarıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

İlişkili olmayan taraflara

kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Verilen sipariş avansları (*)	46.840.139	63.169.754
Gelecek aylara ait giderler	1.718.344	1.072.915
	48.558.483	64.242.669

İlişkili olmayan taraflara

uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Proje avansı	530.123	54.892
Verilen depozito ve teminatlar	54.937	45.788
Gelecek yıllara ait giderler	25.167	56.123
	610.227	156.803

(*) 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla verilen sipariş avansları, Grup'un devam etmekte olan Büyükyalı Projesi'ne ilişkin tedarikçilere verdiği sipariş avanslarından oluşmaktadır.

Kısa vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Alınan sipariş avansları (**)	286.479.881	379.034.462
Gelecek aylara ait gelirler (***)	2.516.805	1.097.987
	288.996.686	380.132.449

(**) 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla alınan sipariş avansları esas olarak, turizm acentalarından alınan avanslara ve Büyükyalı İstanbul Projesi için Emlak Konut GYO'dan alınan hakediş avans tutarına aittir.

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

Uzun vadeli devam eden inşaat ve taahhüt işlerinden doğan sözleşme yükümlülükleri

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Alınan sipariş avansları (****)	287.539.698	164.694.180
Diğer	11.802.736	-
	299.342.434	164.694.180

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. DİĞER VARLIKLAR

DİğER dÖnen varlıklar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Devreden Katma DeğER Vergisi (“KDV”)	8.129.581	5.778.402
İş avansları	14.100	16.355
DİğER	1.903.028	2.000
	10.046.709	5.796.757

DİğER duran varlıklar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Devreden KDV	201.568.922	140.276.123
	201.568.922	140.276.123

11. FİNANSAL VARLIKLAR

Bağlı ortaklıklar	Hisse Oranı (%)	30 Eylül 2020	Hisse Oranı (%)	31 Aralık 2019
Detuyap A.Ş.	22,22	12.497	22,22	12.497
Betuyab A.Ş.	2,04	408.238	2,04	408.238
		420.735		420.735

Şirket’in 30 Eylül 2020 tarihli kira sertifikalarının detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal Yatırım	Makul DeğER	Maliyet	GerçeğE Uygun DeğER	30 Eylül 2020
Kira Sertifikaları	129.149.654	129.149.654	135.005.092	135.005.092
				135.005.092

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2020	894.879.000	855.580.000	1.750.459.000
Transferler (*)	(315.622.000)	-	(315.622.000)
İlaveler	-	3.231.565	3.231.565
30 Eylül 2020	579.257.000	858.811.565	1.438.068.565

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2019	706.698.000	855.580.000	1.562.278.000
Makul değer artışından kaynaklanan kazanç	-	-	-
30 Eylül 2019	706.698.000	855.580.000	1.562.278.000

(*) Arazi ve arsalar hesabında gösterilen 315.622.000 TL'lik Göktürk proje değeri uzun vadeli stoklara transfer edilmiştir (Dipnot 8).

Grup'un 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, 26 - 27 Aralık 2019 tarihli ekspertiz rapor değerlerini ve bu tarihten itibaren 30 Eylül 2020 tarihine kadar yatırım amaçlı gayrimenkuller için yapılmış harcamaları içermektedir. Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme şirkettir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlemede, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri dikkate alınmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirme raporlarında seviye değişikliği bulunmamaktadır.

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

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

	Kullanılan yöntem	Seviye	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
İkitelli Bina (34 Portall Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	459.037.000	459.037.000
Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	3	347.261.565	344.030.000
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	231.790.000	231.790.000
Bayrampaşa Bina	Pazar Yaklaşımı	3	177.575.000	177.575.000
Balmumcu Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	169.235.000	169.235.000
Bağcılar Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	53.170.000	53.170.000
Göktürk Arsa (203 No'lu Ada)	Pazar Yaklaşımı	2	-	211.975.000
Göktürk Arsa (201 No'lu Ada)	Pazar Yaklaşımı	2	-	94.060.000
Göktürk Arsa (198 No'lu Ada)	Pazar Yaklaşımı	2	-	9.587.000
			1.438.068.565	1.750.459.000

Grup'un 30 Eylül 2020 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, 26-27 Aralık 2019 tarihli ekspertiz rapor değerlerini ve bu tarihten itibaren yatırım amaçlı gayrimenkuller için yapılmış harcamaları içermektedir.

Grup, 35.208.889 TL tutarındaki kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir (31 Aralık 2019: 52.613.962 TL). Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 11.728.650 TL'dir (31 Aralık 2019: 10.812.680 TL).

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde verilen herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Değerleme raporuyla ilgili detaylar aşağıdaki gibidir;

İkitelli Bina (34 Portall Plaza)

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

27 Aralık 2019 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 5.110-5.300 TL aralığındadır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, binanın birim satış değeri 5.200 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri yaklaşık 459.037.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkullerin konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, 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.

Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)

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

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

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

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

Balmumcu Arsa

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Balmumcu Arsa (Devamı)

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

Bağcılar Arsa

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

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

Göktürk Arsa (203 No'lu Ada)

Taşınmaz; İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, Köprübaşı Sokak üzerinde konumlu 203 Ada 1 no'lu parseldir. Parsel boş durumdadır. Taşınmaza ulaşım Hasdal-Kemerburgaz Yassıören yolu üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmaz, Eyüp Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir. Değerlemeye konu parselin yüzölçümü 22.455,15 m²'dir. Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 13.060 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 211.975.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m² fiyatları 12.040-15.140 TL aralığındadır. 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, uzun vadeli stoklara transfer olmuştur.

Göktürk Arsa (201 No'lu Ada)

Taşınmaz; İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, Köprübaşı Sokak üzerinde konumlu 201 Ada 1 no'lu parseldir. Parsel boş durumdadır. Taşınmaza ulaşım Hasdal-Kemerburgaz Yassıören yolu üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmaz, Eyüp Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir. Değerlemeye konu parselin yüzölçümü 11.891,49 m²'dir. Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 7.910 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 94.060.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m² fiyatları 7.600-8.120 TL aralığındadır. 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, uzun vadeli stoklara transfer olmuştur.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Göktürk Arsa (198 No'lu Ada)

Taşınmaz; İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, Köprübaşı Sokak üzerinde konumlu 198 Ada 6 no'lu parseldir. Parsel boş durumdadır. Taşınmaza ulaşım Hasdal-Kemerburgaz Yassıören yolu üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmaz, Eyüp Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir. Değerlemeye konu parselin yüzölçümü 6,969,41 m²'dir. Arsa emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 3.550 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 9.587.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekairelerdeki emsallerin m² fiyatları 3.420-3.720 TL aralığındadır. 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, uzun vadeli stoklara transfer olmuştur.

Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)

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

Bayrampaşa Arsa ve Bina

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

Taşınmazların çevresinde yapılan araştırmalarda; bağımsız bölümlerin; konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, büyüklük ve pazarlık paylarına göre taşınmazların değerinin değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan konut birimleri ile benzer nitelik ve konumdaki konutların 5.100-5.510 TL/m², dükkânların ise 8.170-8.670 TL/m² birim satış değeri ile satışlarının gerçekleşebileceği tespit edilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Yer altı ve yer üstü düzenleri	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Maliyet değeri							
1 Ocak 2020	204.964	922.431.361	9.952.219	1.911.949	33.050.755	86.406.280	1.053.957.528
Alımlar (*)	-	719.220	623.396	8.262	1.848.086	18.021.043	21.220.007
Çıkışlar	-	-	-	-	-	-	-
30 Eylül 2020	204.964	923.150.581	10.575.615	1.920.211	34.898.841	104.427.323	1.075.177.535
Birikmiş amortismanlar							
1 Ocak 2020	(72.115)	(81.842.213)	(8.054.328)	(886.594)	(29.823.787)	-	(120.679.037)
Dönem gideri	(5.348)	(8.822.798)	(1.160.303)	(154.275)	(1.565.443)	-	(11.708.167)
Çıkışlar	-	-	-	-	-	-	-
30 Eylül 2020	(77.463)	(90.665.011)	(9.214.631)	(1.040.869)	(31.389.230)	-	(132.387.204)
30 Eylül 2020	127.501	832.485.570	1.360.984	879.342	3.509.611	104.427.323	942.790.331

(*) Grup'un bağlı ortaklığı olan ÖYZ Adi Ortaklığı'ndan 2019 yılında satın almış olduğu 74.600.601 TL değerindeki bağımsız bölümlerin, ileride Şirket'in genel merkezi olarak kullanılmasına karar verildiğinden dolayı sabit kıymet altında sınıflandırılmıştır. Dönem içerisinde ilgili taşınmaza 15.953.160 TL değerinde ek maliyet oluşmuştur.

	Yer altı ve yer üstü düzenleri	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Maliyet değeri							
1 Ocak 2019	204.964	644.476.361	9.172.084	1.164.107	31.037.568	5.425.408	691.480.492
Alımlar	-	360.821	780.135	235.680	1.474.868	4.853.783	7.705.287
Transfer	-	-	-	-	-	74.074.074	74.074.074
Çıkışlar	-	-	-	(225.045)	-	-	(225.045)
30 Eylül 2019	204.964	644.837.182	9.952.219	1.174.742	32.512.436	84.353.265	773.034.808
Birikmiş amortismanlar							
1 Ocak 2019	(61.420)	(70.449.194)	(6.818.815)	(1.000.621)	(24.873.886)	-	(103.203.936)
Dönem gideri	(8.021)	(8.544.765)	(800.126)	(83.262)	(3.158.695)	-	(12.594.869)
Çıkışlar	-	-	-	225.045	-	-	225.045
30 Eylül 2019	(69.441)	(78.993.959)	(7.618.941)	(858.838)	(28.032.581)	-	(115.573.760)
30 Eylül 2019	135.523	565.843.223	2.333.278	315.904	4.479.855	84.353.265	657.461.048

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Grup'un maddi duran varlıkları üzerinde verilen herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

30 Eylül 2020 sonu itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi (Seviye 2) kullanılmıştır. Grup'un binasının gerçeğe uygun değeri Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hesaplanmıştır. Bina değerlemesi ile ilgili detay aşağıdaki gibidir;

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

Serik Ela Otel

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

İlgili rapora konu taşınmazın pandemi sürecinde turizm sektöründe yaşanan olağanüstü gelişmeler neticesinde kiracısının talebi üzerine hazırlanan 13.07.2020 kira değerlendirme raporu ile 2020 yılı için kira değeri 2.928.649 0 EUR+KDV olarak belirlenmiştir.

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

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

Binalar sözleşme süresince amorti edilmektedir.

14. ŞEREFİYE

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Grup'un teminat/ipotek/rehin (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir :

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	136.689.753	326.963.962
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 lehine 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	136.689.753	326.963.962

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

	30 Eylül 2020			31 Aralık 2019		
	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL
Teminat mektubu		1.483.316	136.689.753	-	32.690.000	326.963.962
		1.483.316	136.689.753	-	32.690.000	326.963.962

Grup'un lehine ve aleyhine açılmış ve halihazırda devam eden toplam 156 adet davası bulunmaktadır. Bu davalar işe iade, taşeronlar ve kiracılar ile olan anlaşmazlıklardan kaynaklı davalardan oluşmaktadır. Grup aleyhine açılmış ve devam etmekte olan dava tutarları 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla 3.358.173 TL'dir ve 2.058.760 TL tutarındaki kısmına karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2019 : 4.519.321 TL'dir ve 3.325.624 TL tutarındaki kısmına karşılık ayrılmıştır). Grup yönetimi, karşılık ayrılanlar dışındaki davaların lehte sonuçlanacağını tahmin etmektedir. Karşılık ayrılan davaların büyük kısmını tek bir dava oluşturmaktadır. Bu dava ilk derece mahkemesinde grubun aleyhine sonuçlanmış olup, grup yönetimi bu kararla ilgili bir üst mahkemede temyize gitmiştir.

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019
Açılış bakiyesi	3.325.624	3.052.359
Dönem gideri, net	(1.266.864)	-
Kapanış bakiyesi	2.058.760	3.052.359

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	(%)	30 Eylül 2020	(%)	31 Aralık 2019
Ahmet Akbalık	47,22	171.876.078	47,22	171.876.078
Ürfi Akbalık	25,97	94.527.039	25,97	94.527.039
BİST'de işlem gören kısım	25,00	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 04 Temmuz 2019 tarih ve 39/880 sayılı kararı ile onaylanmış olup, bedelsiz payların dağıtımını 17 Temmuz 2019 tarihinde tamamlanmıştır. Şirketin yeni sermayesi 22 Temmuz 2019 tarihinde tescil edilmiştir.

Şirket'in 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle BİST'te işlem gören hisselerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	(%)	30 Eylül 2020	(%)	31 Aralık 2019
Ahmet Akbalık	1,84	6.709.004	-	-
Özak GYO- Geri Alınan Paylar	0,6	2.185.057	0,6	2.185.057
Kairos Pegasus Fund S.A.	-	-	7,32	26.634.900
Özak Tekstil(*)	-	-	1,03	3.734.767
Diğer	22,56	82.105.939	16,05	58.445.276
BİST'te işlem gören hisse	25	91.000.000	25	91.000.000

(*) Ana ortaklar tarafından kontrol edilen şirket

Kayıtlı sermaye tavanı

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Kayıtlı sermaye tavanı (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 30 Eylül 2020 yılındaki sermayesi 364 milyon adet hisseden oluşmaktadır (2019: 364 milyon adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (2019: hisse başına 1 TL).

Şirket, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde 300.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuştur. 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 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. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin ise sermaye piyasası mevzuatının ön gördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir.

Paylara ilişkin primler:

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

Kar dağıtımı:

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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 alınmasının yapılmasına ve bu amaçla 5.500.000 TL tutarına kadar kaynak ayrılmasına karar vermiştir. Bu kapsamda 11-12 Mart 2019 tarihlerinde 2,20-2,32 TL fiyat aralığından, sermayenin %0,6'sına denk gelen toplam 1.500.726 adet payın geri alımı yapılmış olup, işlemlerin toplam tutarı 3.364.272,20 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket 2018 yılı dönem karından, çıkarılmış sermayesinin %45,6'sına denk gelen 114.000.000 TL'nin sermayeye ilave edilmesine, ilave edilen tutar kadar bedelsiz hisse senedinin ortaklara dağıtılmasına karar vermiştir. Bedelsiz sermaye artırımını kapsamında 17 Temmuz 2019 tarihinde geri alınan payların nominal tutarı %45,6 oranında artarak 2.185.057'ye yükselmiştir. Geri alım süreci devam etmekte olup, geri alınan paylardan henüz satılan olmamıştır.

Birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

30 Eylül 2020 ve 2019 tarihleri itibariyle birikmiş diğer kapsamlı gelir veya gider detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	30 Eylül 2019
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları	824.182.514	546.227.514
Aktüeryal kayıp fonu	(1.454.300)	(2.928.218)
- vergi etkisi	319.946	644.208
	823.048.160	543.943.504

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

17.a Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	2.473.986	1.014.800
Personele ödenecek ücretler	2.403.555	2.634.481
	4.877.541	3.649.281

17.b Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Kullanılmayan izin karşılığı	1.235.382	1.163.013
	1.235.382	1.163.013

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

17.c Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Kıdem tazminatı karşılığı	2.496.459	3.499.646
	2.496.459	3.499.646

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'ncü maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 7.117,17 TL (2019: 6.379,86 TL) tavanına tabidir.

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %10,50 enflasyon ve %10,50 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık % 10,5 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2019: % 5,65). Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Temmuz 2020 tarihinden itibaren geçerli olan 7.117,17 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

18. PAY BAŞINA KAZANÇ

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18. PAY BAŞINA KAZANÇ (Devamı)

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı	364.000.000	364.000.000	364.000.000	364.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı/(zararı)	254.798.771	50.801.226	130.971.829	84.709.723
Pay başına (kayıp)/kazanç	0,699	0,140	0,36	0,233

19. HASILAT

a) Satışlar

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Konut satışları	760.075.174	116.979.854	329.794.857	116.979.854
Otelcilik geliri	56.919.545	155.825.845	50.882.060	100.908.758
Kira geliri	35.208.889	36.686.759	11.805.650	12.402.616
Satış iskontoları (-)	(5.041.701)	(3.976.339)	(3.455.477)	(1.764.704)
Diğer gelirler	5.877.413	2.675.601	2.029.090	343.854
853.039.320	308.191.720	391.056.180	228.870.378	

b) Satışların maliyeti

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Satılan stok maliyeti	461.258.051	78.788.118	218.295.986	78.788.118
Personel giderleri	14.629.972	23.338.692	7.301.689	8.212.450
Amortisman ve itfa payları giderleri	13.086.087	12.781.075	3.733.273	3.378.693
Yiyecek içecek giderleri	8.253.796	28.941.397	6.113.647	19.071.055
Bakım onarım giderleri	3.508.429	3.155.275	1.238.978	806.273
Enerji giderleri	3.325.271	3.053.862	1.678.640	156.436
İrtifak hakkı bedeli	2.327.353	3.072.259	138.859	1.031.487
Vergi ve harç giderleri	2.070.122	1.755.808	541.769	956.619
İşletme malzemesi giderleri	1.933.676	3.889.878	305.439	2.494.348
Danışmanlık gideri	1.212.706	7.995.300	333.699	6.767.680
Sigorta giderleri	681.900	553.536	227.699	301.101
Animasyon giderleri	558.915	2.912.128	528.474	1.887.013
Diğer	2.196.938	2.075.474	190.812	415.306
515.043.216	172.312.802	240.628.964	124.266.579	

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	13.724.508	24.472.758	5.938.878	8.903.976
Genel yönetim giderleri	11.336.540	14.382.327	4.010.034	4.033.831
	25.061.048	38.855.085	9.948.912	12.937.807

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Reklam giderleri	9.448.085	14.287.850	4.148.532	3.550.988
Personel giderleri	1.946.384	3.072.986	1.019.581	1.205.907
Danışmanlık giderleri	1.138.284	1.741.456	438.496	557.995
Dışardan sağlanan faydalar	378.067	386.919	177.521	365.212
Amortisman giderleri	219.248	240.522	51.549	10.741
Seyahat giderleri	66.995	3.231.330	33.248	2.979.668
Diğer	527.445	1.511.695	69.951	233.465
	13.724.508	24.472.758	5.938.878	8.903.976

Genel yönetim giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	5.416.423	8.151.746	1.538.762	1.109.222
Personel giderleri	3.243.273	3.989.606	1.538.082	1.323.668
Ofis giderleri	591.270	1.231.751	112.166	1.203.142
Amortisman giderleri	344.847	52.610	84.640	20.652
Ulaşım giderleri	319.508	324.794	116.226	121.476
Vergi ve harçlar	309.121	110.602	15.391	82.426
Diğer	1.112.098	521.218	604.767	173.245
	11.336.540	14.382.327	4.010.034	4.033.831

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

30 Eylül 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Kambiyo karları (*)	184.257.246	103.110.796	103.992.150	40.610.063
Reeskont gelirleri	8.343.193	202.686	679.673	-
Konusu kalmayan karşılıklar	3.325.624	73.183	1.079.430	70.000
Diğer	10.163.003	5.887.435	6.046.454	2.201.734
	206.089.066	109.274.100	111.797.707	42.881.797

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER (Devamı)

30 Eylül 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Kambiyo zararları (*)	178.544.382	94.589.037	101.946.017	59.895.436
Reeskont faiz giderleri	9.119.046	470.642	1.096.564	1.578.203
Karşılık giderleri	2.058.760	356.473	314.807	1.645
Diğer	348.229	3.213.488	105.843	163.174
	190.070.417	98.629.640	103.463.231	61.638.458

(*) Ticari faaliyetlerden kaynaklanan kur farklarından oluşmaktadır.

22. FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

Finansman gelirleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Kur farkı gelirleri	22.898.642	14.242.196	2.538.219	22.771.711
Faiz gelirleri	6.207.578	7.839.168	15.736.342	1.728.815
Türev araçlardan finansal gelirler	-	5.637.216	-	5.637.216
	29.106.220	27.718.580	18.274.561	30.137.742

Finansman giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Kur farkı gideri	60.854.963	42.464.086	25.589.093	-
Faiz giderleri	37.954.251	41.434.225	10.513.303	16.647.364
	98.809.214	83.898.311	36.102.396	16.647.364

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Cari vergi yükümlülüğü/(varlığı), net		
Cari kurumlar vergisi karşılığı	-	-
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(2.130.885)	(4.959.629)
	(2.130.885)	(4.959.629)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Vergi gideri aşağıdakilerden oluşmaktadır;

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(4.989.431)	221.160
Ara toplam: Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	(4.989.431)	221.160
Diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gideri;		
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal (kazanç)/kayıp	(320.115)	(201.505)
	(5.309.546)	19.655

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan ana ortaklık Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınırlara kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

Kurumlar Vergisi

Şirket bağlı ortaklıkları, Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Grup'un cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır. Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin bağlı ortaklıkları konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple bu konsolide finansal tablolara yansıtılan vergi yükümlülükleri, konsolidasyon kapsamına alınan tüm şirketler için ayrı ayrı hesaplanmıştır.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır. 2020 yılında uygulanan efektif vergi oranı %22'dir (2019: %22).

Türkiye'de geçici vergi üçer aylık dönemler itibariyle hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2019 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibariyle vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %22'dir (2019: %22). Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Kurumlar Vergisi (Devamı)

Türkiye’de vergi değerlendirmesiyle ilgili kesin ve kati bir mutabakatlaşma prosedürü bulunmamaktadır. Şirketler ilgili yılın hesap kapama dönemini takip eden yılın 1-25 Nisan tarihleri arasında vergi beyannamelerini hazırlamaktadır. Vergi Dairesi tarafından bu beyannameler ve buna baz olan muhasebe kayıtları 5 yıl içerisinde incelenerek değiştirilebilir.

Ertelenmiş Vergi

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS’ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS’ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri için uygulanan oran %__’dir (31 Aralık 2019: %22). Bazı vergi kanunlarında değişiklik yapılmasına dair kanun 28 Kasım 2017 tarihinde TBMM’de onaylanmış ve 5 Aralık 2017 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak tüm şirketler için kurumlar vergisi oranı 2018, 2019 ve 2020 yılları için %22’ye çıkarılmıştır. 2020’den sonraki dönemler için bu oran tekrar %20 olarak uygulanacaktır.

Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Kullanılabilir zarar üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi	-	(4.488.490)
Kıdem tazminatı karşılıkları	(447.814)	(661.635)
Kullanılmamış izin karşılıkları	(202.499)	(162.385)
Dava karşılıkları	(175.209)	(175.567)
Maddi varlıkların amortisman/maddi olmayan varlıkların itfa farkları	(387.968)	(161.025)
Şüpheli ticari alacak karşılıkları		(815)
Diğer	461.704	(411.415)
	(751.786)	(6.061.332)
Ertelenmiş vergi (varlıkları)	(751.786)	(6.061.332)
	(751.786)	(6.061.332)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	30 Eylül 2020					
	Alacaklar		Borçlar			
	Kısa vadeli Ticari	Kısa vadeli Diğer	Kısa vadeli		Uzun vadeli	
			Ticari	Ticari olmayan(**)	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklara Borçlar (*)	-	-	-	314.950.405	-	-
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler						
Özak Tekstil Konf. San. ve Tic. A.Ş.	842	-	-	-	-	-
Diğer	24.611	-	-	-	-	-
	25.453	-	-	314.950.405	-	-

(*) Grup'un gayrimenkul yatırımlarında kullanmak üzere edindiği borçtan oluşmaktadır.

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2019					
	Alacaklar		Borçlar			
	Kısa vadeli Ticari	Kısa vadeli Diğer	Kısa vadeli		Uzun vadeli	
			Ticari	Ticari olmayan(**)	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklara Borçlar (*)	-	-	-	318.053.888	-	-
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler						
Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.	-	23.277.100	-	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	4.353	-	-	-	-	-
	4.353	23.277.100	-	318.053.888	-	-

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler

	1 Ocak - 30 Eylül 2020						
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit kıymet alımları	Sabit kıymet satışları	Diğer alımlar
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler							
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	5.965.908	21.591	-	308.295	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	4.830.599	-	474.991	846.711	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	4.081.318	874.127	-	659.154	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. A.Ş.	1.159.811	-	-	10.881	-	-	-
Özak Teks. Konf. San. ve Tic. A.Ş.	27.948	4.200	5.974.510	7.361.858	-	-	-
Diğer	-	-	-	92.904	-	-	-
	16.065.584	899.918	6.449.501	9.279.803			
	1 Temmuz - 30 Eylül 2020						
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit kıymet alımları	Sabit kıymet satışları	Diğer alımlar
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler							
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	3.125.551	10.280	-	102.765	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	2.950.345	-	474.991	282.237	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	1.680.381	-	-	115.822	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. A.Ş.	300.064	-	-	3.627	-	-	-
Özak Teks. Konf. San. ve Tic. A.Ş.	16.355	1.200	1.291.959	3.184.961	-	-	-
Diğer	-	-	-	33.248	-	-	-
	8.072.696	11.480	1.766.950	3.722.660			

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Ocak - 30 Eylül 2019						
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit kıymet alımları	Sabit kıymet satışları	Diğer alımlar
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler							
Özak Global Holding A.Ş.	4.135.387	118.000	-	735.120	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	2.436.652	-	-	1.415.817	-	-	-
Özak Tekst. Konf. San. ve Tic. A.Ş.	17.636	-	-	4.165.470	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	-	-	-	267.660	-	-	-
Kamer İnşaat	-	-	-	10.575	-	-	-
Diğer	-	-	-	69.957	-	-	-
	6.589.675	118.000	-	6.664.599	-	-	-
	1 Temmuz - 30 Eylül 2019						
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit kıymet alımları	Sabit kıymet satışları	Diğer alımlar
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler							
Özak Global Holding A.Ş.	2.376.461	-	-	245.040	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	841.504	-	-	472.894	-	-	-
Özak Tekst. Konf. San. ve Tic. A.Ş.	7.079	-	-	1.388.490	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	-	-	-	89.220	-	-	-
Kamer İnşaat	-	-	-	3.525	-	-	-
Diğer	-	-	-	47.469	-	-	-
	3.225.044	-	-	2.246.638	-	-	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	1.382.854	1.752.762
	1.382.854	1.752.762

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a.1) Piyasa riski yönetimi

a.1.1) Kur riski yönetimi

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

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

	30 Eylül 2020			
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Diğer	ABD Doları	Avro
1-Parasal Finansal Varlıklar	489.036.361	40.880	14.469.006	41.189.385
2- Diğer alacaklar	-			
3-Toplam varlıklar	489.036.361	40.880	14.469.006	41.189.385
4-Finansal yükümlülükler	(47.194.937)	-	-	(5.170.291)
5-Kısa vadeli yükümlülükler	(47.194.937)	-	-	(5.170.291)
6-Finansal yükümlülükler	(104.223.524)	-	-	(11.417.877)
7-Uzun vadeli yükümlülükler	(104.223.524)	-	-	(11.417.877)
8-Toplam yükümlülükler	(151.418.461)	-	-	(16.588.168)
9-Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (*)	337.617.900	14.910	14.466.344	24.601.217

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

	31 Aralık 2019			
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	GBP	ABD Doları	Avro
1-Parasal Finansal Varlıklar	379.975.901	49.251	9.290.092	48.778.742
2- Diğer alacaklar	23.277.100	-	-	3.500.000
3-Toplam varlıklar	403.253.001	49.251	9.290.092	52.278.742
4-Finansal yükümlülükler	(121.413.691)	-	(2.381.840)	(16.128.632)
5-Kısa vadeli yükümlülükler	(121.413.691)	-	(2.381.840)	(16.128.632)
6-Finansal yükümlülükler	(234.589.623)	-	(6.483.527)	(29.482.479)
7-Uzun vadeli yükümlülükler	(234.589.623)	-	(6.483.527)	(29.482.479)
8-Toplam yükümlülükler	(356.003.314)	-	(8.865.367)	(45.611.111)
9-Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	47.249.687	49.251	424.725	6.667.631

Kur riskine duyarlılık

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

	30 Eylül 2020	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde)		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	11.297.400	(11.297.400)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	11.297.400	(11.297.400)
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	22.364.742	(22.364.742)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	22.364.742	(22.364.742)
Diğer döviz kurlarının TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	41.006	(41.006)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	(41.006)	(41.006)
Toplam (3+6+9)	33.703.148	(33.703.148)

	31 Aralık 2019	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde)		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	252.295	(252.295)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	252.295	(252.295)
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	4.434.375	(4.434.375)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	4.434.375	(4.434.375)
Diğer döviz kurlarının TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	38.300	(38.300)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	38.300	(38.300)
Toplam (3+6+9)	4.724.969	(4.724.969)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

a.1.2) Faiz oranı risk yönetimi

Faiz oranı duyarlılığı

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Sabit faizli araçlar		
Finansal yükümlülükler	653.383.239	711.895.327
	653.383.239	711.895.327

Grup'un 30 Eylül 2020 tarihi itibari ile finansal yükümlülükleri sabit faizli araçlar olması sebebi ile faiz değişim etkisi riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2019 : Bulunmamaktadır).

26. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide olmayan / Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	647.129.968	456.459.331
Gayrimenkuller. Gayrimenkule			
Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar			
Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md. 24 / (a)	4.215.668.736	3.997.477.347
İştirakler	Md. 24 / (b)	168.368.126	168.368.126
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		400.526.728	286.611.380
Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3 / (p)	5.431.693.558	4.908.916.184
Finansal borçlar	Md. 31	568.806.722	635.181.992
Finansal kiralama borçları	Md. 31	226.585	1.926.147
İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	285.764.014	295.725.657
Özkaynaklar	Md. 31	2.927.729.308	2.653.879.174
Diğer kaynaklar		1.649.166.929	1.322.203.214
Toplam kaynaklar	Md. 3 / (p)	5.431.693.558	4.908.916.184
Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24 / (b)	-	-
A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Vari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md. 24 / (b)	505.633.873	456.459.331
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24 / (d)	60.115.437	-
B1. Yabancı gayrimenkuller. gayrimenkule dayalı projeler. gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24 / (d)	-	-
B2. Atıl tutulan arsa / araziler	Md. 24 / (c)	53.170.000	53.170.000
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24 / (d)	-	-
C2. İşletmeci şirkete iştirak	Md. 28 / 1(a)	168.368.126	168.368.126
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	131.911.960	107.408.387
K. Üzerinde proje geliştirilecek. mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / e	-	-
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22 / (1)	141.650.997	145.252.089

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili düzenleme	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019	Asgari / Azami Oran
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / (e)	%0	%0	%10 en fazla
2. Gayrimenkuller. Gayrimenkule Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar Dayalı, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md. 24 / (a), (b)	%78	%81	%51 en az
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24 / (b)	%15	%13	%49 en fazla
4. Yabancı Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar. İştirakler. Sermaye Piyasası	Md. 24 / (d)	%1	%0	%49 en fazla
5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24 / (c)	%1	%1	%20 en fazla
6. İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28 / 1(a)	%3	%3	%10 en fazla
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	%19	%24	%500 en fazla
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (*)	Md. 24 / (b)	%9	%9	%10 en fazla
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22 / (1)	%3	%3	%10 en fazla

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

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