

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

**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ SINIRLI DENETİM RAPORU**



Ara Dönem Finansal Bilgilere İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na

Giriş

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve Bağlı Ortaklıkları'nın (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2017 tarihli ilişikteki özet konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait ilgili özet konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynak değişim tablosunun ve konsolide nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem konsolide finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet konsolide finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.


Burak Özpoğraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 21 Ağustos 2017

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1 - 2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6 - 50

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2017 TARİHLİ ARA DÖNEM KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

Varlıklar	Dipnot referansları	Cari dönem Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2017	Geçmiş dönem Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016
Dönen varlıklar		245.455.483	204.420.228
Nakit ve nakit benzerleri	4	166.020.414	152.215.137
Ticari alacaklar		21.300.163	10.622.448
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	16	-	3.047.288
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	21.300.163	7.575.160
Diğer alacaklar		1.133.722	734.617
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	1.133.722	734.617
Stoklar	8	24.412.126	27.287.524
Peşin ödenmiş giderler		17.900.015	9.823.022
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	16	-	2.420.577
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	17.900.015	7.402.445
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	17	773.193	301.178
Diğer dönen varlıklar	10	13.915.850	3.436.302
Duran varlıklar		1.767.197.660	1.574.661.006
Ticari alacaklar		359.920	1.442.872
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		359.920	1.442.872
Finansal yatırımlar		10.474	10.474
Stoklar	8	211.682.683	127.987.084
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	1.088.679.000	924.694.000
Maddi duran varlıklar	12	363.512.154	367.921.086
Maddi olmayan duran varlıklar		141.103	307.858
Peşin ödenmiş giderler		69.098.759	132.809.781
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	69.098.759	132.809.781
Diğer duran varlıklar	10	24.896.955	14.276.834
Ertelenmiş vergi varlığı	17	8.816.612	5.211.017
Toplam varlıklar		2.012.653.143	1.779.081.234

Ekteki dipnotlar, ara dönem özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2017 TARİHLİ ARA DÖNEM KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

Kaynaklar	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016
Kısa vadeli yükümlülükler		341.584.745	333.139.074
Kısa vadeli borçlanmalar	5	21.278.242	47.776
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	215.971.975	250.221.905
Ticari borçlar		50.004.724	34.531.948
- İlişkili taraflara ticari borçlar	16	2.536.397	872.514
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	47.468.327	33.659.434
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		2.416.190	1.908.026
Diğer borçlar		17.284.802	19.601.182
- İlişkili taraflara diğer borçlar	16	14.410.800	10.947.354
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	2.874.002	8.653.828
Ertelenmiş gelirler	9	30.987.219	24.462.087
Kısa vadeli karşılıklar		3.641.593	2.366.150
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		743.555	547.303
- Diğer kısa vadeli karşılıklar		2.898.038	1.818.847
Uzun vadeli yükümlülükler		498.578.376	314.933.107
Uzun vadeli borçlanmalar	5	311.317.336	246.703.746
Ticari borçlar		29.169.094	5.093.625
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	29.169.094	5.093.625
Diğer borçlar		665.923	830.410
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	665.923	830.410
Ertelenmiş gelirler	9	156.366.611	61.668.263
Uzun vadeli karşılıklar		1.014.613	592.017
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		1.014.613	592.017
Diğer uzun vadeli yükümlülükler		44.799	45.046
Özkaynaklar		1.172.490.022	1.131.009.053
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		1.174.035.668	1.131.466.862
Ödenmiş sermaye	14	250.000.000	250.000.000
Paylara ilişkin primler	14	146.712.969	146.712.969
Geri alınmış paylar	14	(757.677)	(757.677)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	14	310.926.084	311.153.377
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	14	312.337.514	312.337.514
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	14	(1.411.430)	(1.184.137)
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		19.591.496	19.319.877
Geçmiş yıllar karları		404.766.697	391.010.042
Net dönem karı		42.796.099	14.028.274
Kontrol gücü olmayan paylar		(1.545.646)	(457.809)
Toplam kaynaklar		2.012.653.143	1.779.081.234

Ekteki dipnotlar, ara dönem özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2017	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2016	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Nisan - 30 Haziran 2017	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Nisan - 30 Haziran 2016
Hasılat	18	49.214.789	53.528.704	33.274.250	21.414.597
Satışların maliyeti	18	(29.547.451)	(39.578.019)	(19.934.149)	(15.204.075)
Brüt kar		19.667.338	13.950.685	13.340.101	6.210.522
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	19	(6.048.972)	(3.628.735)	(3.988.360)	(1.548.210)
Genel yönetim giderleri (-)	20	(4.839.393)	(4.193.960)	(2.899.708)	(2.194.702)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	72.886.763	12.502.322	3.371.245	7.329.950
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	22	(24.599.910)	(3.880.332)	(8.064.103)	(1.524.228)
Faaliyet karı		57.065.826	14.749.980	1.759.175	8.273.332
Finansal gelirler	23	13.901.438	4.018.785	6.443.054	1.161.222
Finansal giderler (-)	23	(32.792.819)	(15.202.010)	(6.559.455)	(8.221.688)
Vergi öncesi kar		38.174.445	3.566.755	1.642.774	1.212.866
Vergi geliri/(gideri)					
- Dönem vergi gideri	17	-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri	17	3.545.781	2.532.238	1.166.956	747.793
Net dönem karı		41.720.226	6.098.993	2.809.730	1.960.659
Dönem karının dağılımı					
Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım		42.796.099	6.605.442	2.917.166	2.110.219
Kontrol gücü olmayan paylar		(1.075.873)	(506.449)	(107.436)	(149.560)
Net dönem karı		41.720.226	6.098.993	2.809.730	1.960.659
Pay başına kazanç	15	0,171	0,0264	0,011	0,0084
Diğer kapsamlı gelir:					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları), vergi sonrası		(239.257)	(365.232)	(98.826)	37.251
Toplam kapsamlı gelir		41.480.969	5.733.761	2.710.904	1.997.910
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı					
Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım		42.568.806	6.254.819	2.823.282	2.145.981
Kontrol gücü olmayan paylar		(1.087.837)	(521.058)	(112.378)	(148.071)
Toplam kapsamlı gelir		41.480.969	5.733.761	2.710.904	1.997.910

Ekteki dipnotlar, ara dönem özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Paylara ilişkin primler	Geri alınmış paylar	<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler</i>		Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/(zararı)	Ana ortaklığa ait öz kaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam öz kaynaklar
				Maddi duran varlık yeniden değerleme artışları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları						
1 Ocak 2016 itibariyle bakiye	250.000.000	146.712.969	(600.625)	336.316.735	(448.323)	17.248.217	201.345.760	191.735.942	1.142.310.675	404.167	1.142.714.842
Transferler	-	-	-	-	-	2.071.660	189.664.282	(191.735.942)	-	-	-
Dönem karı	-	-	-	-	-	-	-	6.605.442	6.605.442	(506.449)	6.098.993
Diğer kapsamlı gelir / (gider)	-	-	-	-	(350.623)	-	-	-	(350.623)	(14.609)	(365.232)
30 Haziran 2016 itibariyle bakiye	250.000.000	146.712.969	(600.625)	336.316.735	(798.946)	19.319.877	391.010.042	6.605.442	1.148.565.494	(116.891)	1.148.448.603
1 Ocak 2017 itibariyle bakiye	250.000.000	146.712.969	(757.677)	312.337.514	(1.184.137)	19.319.877	391.010.042	14.028.274	1.131.466.862	(457.809)	1.131.009.053
Transferler	-	-	-	-	-	-	14.028.274	(14.028.274)	-	-	-
Dönem karı	-	-	-	-	-	-	-	42.796.099	42.796.099	(1.075.873)	41.720.226
Diğer kapsamlı gelir / (gider)	-	-	-	-	(227.293)	271.619	(271.619)	-	(227.293)	(11.964)	(239.257)
30 Haziran 2017 itibariyle bakiye	250.000.000	146.712.969	(757.677)	312.337.514	(1.411.430)	19.591.496	404.766.697	42.796.099	1.174.035.668	(1.545.646)	1.172.490.022

Ekteki dipnotlar, ara dönem özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot referansları	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Ocak - 30 Haziran 2016
A. İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları		102.761.802	(36.035.409)
Dönem karı		41.720.226	6.098.993
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(25.839.626)	24.071.470
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		6.355.763	6.305.127
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.458.783	(50.464)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	23	21.044.049	19.448.688
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		975.267	900.357
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler	17	(3.605.595)	(2.532.238)
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	11	(51.987.263)	-
Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		(80.630)	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		82.010.902	(67.572.303)
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(80.820.201)	(16.855.338)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(9.594.763)	(3.439.668)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		34.135.255	(11.198.226)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		39.548.245	(4.143.328)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(2.481.114)	(28.269.190)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış)		101.223.480	(3.666.553)
Faaliyetlerde kullanılan / elde edilen nakit akışları		97.891.502	(37.401.840)
Alınan faiz		4.834.151	1.723.586
Vergi iadeleri/(ödemeleri)		(472.015)	23.210
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		508.164	(380.365)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(113.697.183)	(3.758.409)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkları alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(3.533.586)	(1.291.052)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		1.834.140	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarından nakit çıkışları	11	(111.997.737)	(2.467.357)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		24.270.056	23.489.159
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		136.497.795	70.094.727
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(88.002.740)	(24.927.188)
Ödenen faiz		(24.224.999)	(21.678.380)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ) (A+B+C)		13.334.675	(16.304.659)
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		151.658.652	45.938.559
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	4	164.993.327	29.633.900

Ekteki dipnotlar, ara dönem özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket" veya "Özak GYO") faaliyet konusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK" veya "Kurul") gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır. Şirket başlangıçta Özak Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak 1 Şubat 2008 tarihinde tescil edilmiş ve 7 Şubat 2008 tarih ve 6994 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 577, 578 ve 579. sayfalarında ilan edilmiştir. Daha sonra Şirket ticari ünvanını 1 Haziran 2009 tarihinde yaptığı olağanüstü genel kurul ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirmiş ve Şirket ticari ünvanı 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 Haziran 2017 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 33 (31 Aralık 2016: 40), Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'nin personel sayısı 564 (31 Aralık 2016: 383) ve Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı'nın personel sayısı 278'tir (31 Aralık 2016: 240).

Şirket'in adresi ve başlıca faaliyet merkezi İkitelli OSB Mah. 10. Cad. 34 Portall Plaza No:7 D/18 34494 Başakşehir, İstanbul/Türkiye'dir. Grup 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 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. (*)	Otelcilik	İstanbul	95,00	95,00
Büyükyalı Otel İşletmeciliği (**)	Otelcilik	İstanbul	55,00	55,00

(*) 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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET 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:

		Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy		
Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	30 Haziran 2017 (%)	31 Aralık 2016 (%)	
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	55	55

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 21 Ağustos 2017 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

TMS'ye Uygunluk Beyanı

Şirket, 30 Haziran 2017 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin finansal tablolarını SPK'nın Seri: II, 14.1 No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” standardına uygun olarak hazırlanmıştır.

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Kullanılan para birimi

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

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 Haziran 2017 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklıklar	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sahiplik oranı (%)
Aktay Otel	Otelcilik	İstanbul	95
Büyükyalı	Otelcilik	Başakşehir/ İstanbul	55
Müşterek faaliyetler	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sahiplik oranı (%)
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	55

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 HAZİRAN 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

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 bulundurululan varlıklardaki payı da dâhil olmak üzere varlıklarını,
- Müştereken katılan borçlardaki payı da dâhil olmak üzere borçlarını,
- Müşterek faaliyetten kaynaklanan çıktıya ilişkin payının satışından doğan hasılatını,
- Müşterek faaliyet tarafından çıktının satışından doğan hasılatı kendine düşen payı ve
- Müştereken katılan 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.

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

a. 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- TMS 7 “Nakit akış tabloları”ndaki değişiklikler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler finansal tablo okuyucularının finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülük değişikliklerini değerlendirebilmelerine imkan veren ek açıklamalar getirmiştir. Değişiklikler UMSK’nın ‘açıklama inisiyatifi’ projesinin bir parçası olarak finansal tablo açıklamalarının nasıl geliştirilebileceğine dair çıkarılmıştır.
- TMS 12 “Gelir vergileri”deki değişiklikler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Gerçekleşmemiş zararlar üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesine ilişkin bu değişiklikler, gerçeğe uygun değerden ölçülen borçlanma araçları üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi varlığının nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır.
- 2014–2016 dönemi yıllık iyileştirmeler:
 - TFRS 12 “Diğer işletmelerdeki paylara ilişkin açıklamalar”, standardın kapsamına ilişkin bir netleştirme yapılmıştır. 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geriye dönük olarak uygulanacaktır.

b. 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- TFRS 2 “Hisse bazlı ödemeler”deki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik nakde dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçüm esaslarını ve bir ödüllendirmeyi nakde dayalıdan özkaynağa dayalıya çeviren değişikliklerin nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır. Bu değişiklik aynı zamanda bir işverenin çalışanının hisse bazlı ödemesine ilişkin bir miktarı kesmek ve bunu vergi dairesine ödemekle yükümlü olduğu durumlarda, TFRS 2’nin esaslarına bir istisna getirerek, bu ödül sanki tamamen özkaynağa dayalıymışçasına işlem görmesini gerektirmektedir.
- TFRS 9, “Finansal araçlar”; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart TMS 39’un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şuanda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.
- TFRS 15 “Müşteri sözleşmelerinden hasılat”; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika’da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tabloların toplam gelirlerinin dünya çapında karşılaştırılabilir olmasını sağlamayı amaçlamıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

- TFRS 15 “Müşteri sözleşmelerinden hasılat”daki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişikliklerle edim (performans) yükümlülüklerini belirleyen uygulama rehberliğine, fikri mülkiyet lisanslarının muhasebesine ve işletmenin asıl midir yoksa aracı mıdır değerlendirmesine (net hasılat sunumuna karşın brüt hasılat sunumu) ilişkin açıklamaları içermektedir. Uygulama rehberliğindeki bu alanların her biri için yeni ve değiştirilmiş açıklayıcı örnekler eklenmiştir. UMSK, aynı zamanda yeni hasılat standardına geçiş ile ilgili ek pratik tedbirler dahil etmiştir.
- TFRS 15 “Müşteri sözleşmelerinden hasılat”daki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişikliklerle edim (performans) yükümlülüklerini belirleyen uygulama rehberliğine, fikri mülkiyet lisanslarının muhasebesine ve işletmenin asıl midir yoksa aracı mıdır değerlendirmesine (net hasılat sunumuna karşın brüt hasılat sunumu) ilişkin açıklamaları içermektedir. Uygulama rehberliğindeki bu alanların her biri için yeni ve değiştirilmiş açıklayıcı örnekler eklenmiştir. UMSK, aynı zamanda yeni hasılat standardına geçiş ile ilgili ek pratik tedbirler dahil etmiştir.
- TFRS 16 “Kiralama işlemleri”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, ‘Müşteri sözleşmelerinden hasılat’ standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikle kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16’ya göre artık kiralayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir ‘varlık kullanım hakkı’nı bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK’nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. En azından yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralayanlar arasında pazarlıklara neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16’ya göre biz sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.
- TFRS 4 “Sigorta Sözleşmeleri”ndeki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 4’de yapılan değişiklik sigorta şirketleri için ‘örtülü yaklaşım (overlay approach)’ ve ‘erteleme yaklaşımı (deferral approach)’ olarak iki farklı yaklaşım sunmaktadır. Buna göre:
 - Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce TFRS 9 uygulandığında ortaya çıkabilecek olan dalgalanmayı kar veya zararda muhasebeleştirmek yerine diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirme seçeneğini sağlayacaktır ve
 - Faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici olarak TFRS 9’u uygulama muafiyeti getirecektir. TFRS 9 uygulamayı erteleyen işletmeler hali hazırda var olan TMS 39 ‘Finansal Araçlar’ standardını uygulamaya devam edeceklerdir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

- TMS 40, “Yatırım amaçlı gayrimenkuller” standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıflandırılmasına ilişkin yapılan bu değişiklikler, kullanım amacıyla değişiklik olması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkullere ya da gayrimenkullerden yapılan sınıflandırmalarla ilgili netleştirme yapmaktadır. Bir gayrimenkulün kullanımının değişmesi durumunda bu gayrimenkulün ‘yatırım amaçlı gayrimenkul’ tanımlarına uyup uymadığının değerlendirilmesinin yapılması gerekmektedir. Bu değişim kanıtlarla desteklenmelidir.
- 2014 - 2016 dönemi yıllık iyileştirmeler;
 - TFRS 1, “Türkiye finansal raporlama standartlarının ilk uygulaması”, TFRS 7, TMS 19, ve TFRS 10 standartlarının ilk kez uygulama aşamasında kısa dönemli istisnalarının 1 Ocak 2018’den itibaren geçerli olarak kaldırılmıştır.
 - TMS 28 “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar”, 1 Ocak 2018’den itibaren geçerli olarak bir iştirak ya da iş ortaklığının gerçeğe uygun değerden ölçülmesine ilişkin değişiklik.
- TFRS Yorum 22, “Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve avanslar ödemeleri”, 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum yabancı para cinsinden yapılan işlemler ya da bu tür işlemlerin bir parçası olarak yapılan ödemelerin yabancı bir para cinsinden yapılması ya da fiyatlanması konusunu ele almaktadır. Bu yorum tek bir ödemenin yapılması/alınması durumunda ve birden fazla ödemenin yapıldığı/alındığı durumlara rehberlik etmektedir. Bu rehberliğin amacı uygulamadaki çeşitliliği azaltmaktadır.
- TFRS 17 “Sigorta Sözleşmeleri”, 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

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

Raporlama tarihi itibarıyla aşağıda yer alan standartlar, yorumlar ve değişiklikler Kamu Gözetim Kurumu (KGK) tarafından kamu görüşüne açık taslak metin olarak yayımlanmıştır:

- TFRS 16, ‘Kiralama işlemleri’
- TFRS Yorum 22, ‘Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve avanslar’

Raporlama tarihi itibarıyla aşağıda yer alan standart değişiklikleri ise henüz Kamu Gözetim Kurumu (KGK) tarafından yayımlanmamıştır:

- TFRS 2, ‘Hisse bazlı ödemeler’ değişiklik
- TMS 7, ‘Nakit akış’ tabloları değişiklik
- TMS 12, ‘Gelir vergileri’ değişiklik
- TMS 40, ‘Yatırım amaçlı gayrimenkuller’ değişiklik
- 2014–2016 dönemi yıllık iyileştirmeleri
- TFRS 4, ‘Sigorta Sözleşmeleri’ndeki değişiklikler’
- TFRS 4, ‘Sigorta Sözleşmeleri’ndeki değişiklikler’.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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.

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Binaların gerçeğe uygun değer tespitleri

Grup’un bilanço tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin ve binalarının gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerleme 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.

Dava karşılıkları

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

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

İlişikte sunulan konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre düzenlenmiştir. Grup'un 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarından 96.129.262 TL fazla olup devam eden projeler ve mevcut proje stoklarından gerçekleşecek satışlar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kira sözleşmeleri uyarınca elde edilen nakit akışları ile gerektiğinde yeni finansal borçlanmalar vasıtasıyla nakit akış yönetimi sağlanmaktadır. Kazlıçeşme projesinde ön satışlar başlamış olup, nakit akım sağlanmaya başlanmıştır.

Türkiye'de turizm sektöründe genel anlamda dönemsel sıkıntıdan dolayı Aktay Otel 30 Haziran 2017 tarihiyle biten ara hesap döneminde zarar etmiştir.

Fakat, Grup her yıl ortalama 5 milyon TL yatırımına devam etmekte, bünyesinde oluşturduğu "Ela Academy"de kendi elemanlarını yetiştirmekte, misafir memnuniyetini %93'lere çıkarmış bulunmaktadır. Grup 2017 yılı içerisinde turizm, reklam ve tanıtımla ilgili ağırlığını Rusya'nın yanı sıra diğer gelişmiş Avrupa ülkelerinde de arttırmıştır.

2.8 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal durum tablosunda yapılan sınıflandırmalar şunlardır:

- 31 Aralık 2016 itibarıyla "Diğer Dönen Varlıklar" hesabı içerisinde gösterilen 14.276.834 TL tutarındaki devreden Katma Değer Vergisi "Diğer Duran Varlıklar" hesabında gösterilmiştir
- 30 Haziran 2016 itibarıyla "Satışların Maliyeti" hesabı içerisinde gösterilen 1.250.791 TL tutarındaki personel gideri "Genel Yönetim Giderleri" hesabında gösterilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET 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-otellilik ve gayrimenkul yatırım ortaklığı.

Grup'un faaliyet bölümlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2017				
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otellilik	Segmentler arası gelirler	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	43.117.314	21.517.514	(11.422.382)	(3.997.657)	49.214.789
Satışların maliyeti (-)	(9.855.957)	(31.113.876)	11.422.382	-	(29.547.451)
Brüt kar / (zarar)	33.261.357	(9.596.362)	-	(3.997.657)	19.667.338
Genel yönetim giderleri (-)	(3.640.766)	(1.199.648)	-	1.021	(4.839.393)
Pazarlama giderleri (-)	(3.997.831)	(2.051.141)	-	-	(6.048.972)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler/(giderler), net	48.904.016	244.453	-	(861.616)	48.286.853
Esas faaliyet karı/(zararı)	74.526.776	(12.602.698)	-	(4.858.253)	57.065.826
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	-	-	-	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı/(zararı)	74.526.776	(12.602.698)	-	(4.858.253)	57.065.826
Finansman gelirleri/(giderleri), net	(17.408.365)	(5.265.050)	-	3.782.035	(18.891.381)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)	57.118.411	(17.867.748)	-	(1.076.217)	38.174.445
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/(gideri)	-	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	3.545.781	-	-	3.545.781
Dönem karı/(zararı)	57.118.411	(14.321.967)	-	(1.076.217)	41.720.226

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

	1 Nisan - 30 Haziran 2017				Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Segmentler arası gelirler	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	22.641.689	19.155.567	(7.201.645)	(1.321.361)	33.274.250
Satışların maliyeti (-)	(5.876.063)	(21.259.731)	7.201.645	-	(19.934.149)
Brüt kar / (zarar)	16.765.626	(2.104.164)	-	(1.321.361)	13.340.101
Genel yönetim giderleri (-)	(1.546.816)	(403.915)	-	(948.977)	(2.899.708)
Pazarlama giderleri (-)	(2.673.360)	(1.315.000)	-	-	(3.988.360)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler/(giderler), net	(2.358.982)	(1.240.266)	-	(1.093.610)	(4.692.858)
Esas faaliyet karı/(zararı)	10.186.468	(5.063.345)	-	(3.363.948)	1.759.175
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	-	-	-	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı/(zararı)	10.186.468	(5.063.344)	-	2.049.916	1.759.175
Finansman gelirleri/(giderleri), net	(5.637.839)	1.739.404	-	3.782.035	(116.401)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)	4.548.629	(3.323.940)	-	418.086	1.642.774
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/(gideri)	-	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	1.166.956	-	-	1.166.956
Dönem (zararı)/karı	4.548.629	(2.156.984)	-	418.086	2.809.730

	1 Ocak - 30 Haziran 2016				Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Segmentler arası gelirler	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	49.993.596	12.395.243	(8.857.135)	(3.000)	53.528.704
Satışların maliyeti (-)	(25.852.048)	(23.075.636)	8.857.135	492.530	(39.578.019)
Brüt kar / (zarar)	24.141.548	(10.680.393)	-	489.530	13.950.685
Genel yönetim giderleri (-)	(3.176.097)	(1.029.946)	-	12.083	(4.193.960)
Pazarlama giderleri (-)	(1.605.293)	(2.023.442)	-	-	(3.628.735)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler/(giderler), net	7.882.175	2.478.993	-	(1.739.178)	8.621.990
Esas faaliyet karı/(zararı)	27.242.333	(11.254.788)	-	(1.237.565)	14.749.980
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	-	-	-	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı/(zararı)	27.242.333	(11.254.788)	-	(1.237.565)	14.749.980
Finansman gelirleri	1.601.956	2.998.934	-	(582.105)	4.018.785
Finansman (giderleri)	(11.485.337)	(4.405.336)	-	688.663	(15.202.010)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)	17.358.952	(12.661.190)	-	(1.131.007)	3.566.755
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/(gideri)	-	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	2.532.238	-	-	2.532.238
Dönem karı/(zararı)	17.358.952	(10.128.952)	-	(1.131.007)	6.098.993

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

	1 Nisan - 30 Haziran 2016				Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Segmentler arası gelirler	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	16.931.183	8.324.210	(4.517.707)	676.911	21.414.597
Satışların maliyeti (-)	(7.331.750)	(12.882.562)	4.517.707	492.530	(15.204.075)
Brüt kar / (zarar)	9.599.433	(4.558.352)	-	1.169.441	6.210.522
Pazarlama giderleri (-)	(1.010.435)	(537.307)	-	(468)	(1.548.210)
Genel yönetim giderleri (-)	(1.099.208)	(1.095.494)	-	-	(2.194.702)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler/(giderler), net	5.557.901	3.883.680	-	(3.635.859)	5.805.722
Esas faaliyet karı/(zarar)	13.047.691	(2.307.473)	-	(2.466.886)	8.273.332
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	-	-	-	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı/(zararı)	13.047.691	(2.307.473)		(2.466.886)	8.273.332
Finansman gelirleri	1.206.715	2.716.898	-	(2.762.391)	1.161.222
Finansman (giderleri)	(8.162.484)	(4.148.389)	-	4.089.185	(8.221.688)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)	6.091.922	(3.738.964)		(1.140.092)	1.212.866
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/(gideri)	-	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	747.793	-	-	747.793
Dönem (zararı)/karı	6.091.922	(2.991.171)		(1.140.092)	1.960.659

	30 Haziran 2017			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
Varlıklar				
Dönen varlıklar	218.931.681	37.168.973	(10.645.171)	245.455.483
Duran varlıklar	2.053.690.545	17.774.223	(304.267.108)	1.767.197.660
Toplam varlıklar	2.272.622.226	54.943.196	(314.912.279)	2.012.653.143

	30 Haziran 2017			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
Kaynaklar				
Kısa vadeli yükümlülükler	265.824.600	84.716.978	(8.956.833)	341.584.745
Uzun vadeli yükümlülükler	497.460.222	1.118.401	(247)	498.578.376
Özkaynaklar	1.509.337.402	(30.892.183)	(305.955.197)	1.172.490.022
Toplam kaynaklar	2.272.622.224	54.943.196	(314.912.277)	2.012.653.143

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

Varlıklar	31 Aralık 2016			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
Dönen varlıklar	190.345.285	40.249.454	(26.174.511)	204.420.228
Cari olmayan / Duran varlıklar	1.867.332.853	14.661.091	(307.332.938)	1.574.661.006
Toplam varlıklar	2.057.678.138	54.910.545	(333.507.449)	1.779.081.234

Kaynaklar	31 Aralık 2016			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
Kısa vadeli yükümlülükler	294.039.927	70.422.426	(31.323.279)	333.139.074
Uzun vadeli yükümlülükler	314.085.037	848.070	-	314.933.107
Özkaynaklar	1.449.553.174	(16.359.951)	(302.184.170)	1.131.009.053
Toplam kaynaklar	2.057.678.138	54.910.545	(333.507.449)	1.779.081.234

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Kasa	88.090	64.872
Bankadaki nakit	165.932.324	152.150.265
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	159.865.997	144.606.355
- Vadesiz mevduatlar	3.746.710	6.356.933
- Diğer	2.319.617	1.186.977
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	166.020.414	152.215.137
Bloke mevduatlar (*)	(600.450)	(556.485)
Vadeli mevduat üzerindeki faiz tahakkuku	(426.637)	-
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	164.993.327	151.658.652

(*) 30 Haziran 2017 ve 31 Aralık 2016 itibarıyla bloke mevduat, Grup'un kullanmış olduğu krediler için vermiş olduğu teminat bedelini kapsamaktadır.

Grup'un vadeli mevduatlarının detayı aşağıdaki gibidir;

Para birimi	Faiz oranı (%)	30 Haziran 2017
Türk Lirası	11,00-15,00	38.944.637
Avro	1,00-2,35	32.186.089
ABD Doları	0,10-4,35	88.735.271
		159.865.997

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2016
Türk Lirası	10,40	78.709.921
ABD Doları	2,20	47.900.803
Avro	1,00-1,20	17.995.631
		144.606.355

30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların faiz oranları sabittir ve vade süreleri 3 ile 41 gün arasındadır (31 Aralık 2016: 4 ile 21 gün).

5. FİNANSAL BORÇLAR

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Kısa vadeli borçlanmalar	21.278.242	47.776
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	215.971.975	250.221.905
Uzun vadeli borçlanmalar	311.317.336	246.703.746
		548.567.553
		496.973.427

30 Haziran 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla finansal borçların kırılımı aşağıda verilmiştir:

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Finansal borçlar		
Banka kredileri	548.488.197	496.860.446
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	79.356	112.981
		548.567.553
		496.973.427

30 Haziran 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla banka kredilerinin vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
1 yıl içerisinde ödenecek	237.236.066	250.156.700
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	164.035.827	102.098.368
2-5 yıl içerisinde ödenecek	147.216.304	144.605.378
		548.488.197
		496.860.446

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

Banka kredilerinin döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	Faiz oranı (%)	30 Haziran 2017	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	10,55-14,50	166.276.249	153.384.442
Avro	3,10-3,90	70.959.817	157.867.689
		237.236.066	311.252.131

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2016	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	10,55 – 13,00	144.340.626	90.768.699
Avro	1,44 – 4,00	105.816.074	155.935.047
		250.156.700	246.703.746

30 Haziran 2017 tarihi itibari ile kullanılan krediler sabit faizli olup, karşılığında Grup tarafından verilen ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2016: Bulunmamaktadır).

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar:

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Ticari alacaklar	16.330.744	8.613.986
Kısa vadeli ticari alacaklar senetleri	9.970.444	3.400.927
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(5.001.025)	(4.439.753)
	21.300.163	7.575.160

Grup'un turizm şirketlerine istinaden ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 14 gündür. (31 Aralık 2016 : 7 ile 30 gün).

Grup'un diğer ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 12 gündür.

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Ocak - 30 Haziran 2016
Açılış bakiyesi	(4.439.753)	(3.924.081)
Dönem içi (artış)/azalış	(561.272)	713.180
Kapanış bakiyesi	(5.001.025)	(3.210.901)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET 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 ticari borçlar	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Ticari borçlar	43.532.384	25.550.848
Borç senetleri	4.011.054	2.486.828
Gider tahakkukları (*)	631.594	5.706.175
Ticari borçlar reeskontu (-)	(706.705)	(84.417)
	47.468.327	33.659.434

(*) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, gider tahakkukları, Grup'un gayrimenkul projeleri ile alakalı henüz faturalanmamış hakediş bedelleri ile satışı gerçekleşen fakat henüz tapu devri gerçekleşmeyen gayrimenkuller ile alakalı tapu harcı giderlerinin tahakkuklarından oluşmaktadır.

Grup'un ticari borçlarına ilişkin ortalama vade süreleri 30-45 gün aralığındadır (31 Aralık 2016 : 45 gün).

Uzun vadeli ticari borçlar	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Ticari borçlar (**)	41.166.063	6.535.229
Borç reeskontu (-)	(11.996.969)	(1.441.604)
	29.169.094	5.093.625

(**) Uzun vadeli ticari borçların tamamı Grup'un Eyüp İlçesi Göktürk mahallesindeki taşınmazın alımı ile alakalı borcundan oluşmaktadır.

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar:

Kısa vadeli diğer alacaklar	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Verilen depozito ve teminatlar	699.666	717.106
Diğer	434.056	17.511
	1.133.722	734.617

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET 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 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Alınan depozito ve teminatlar (*)	1.995.625	1.446.155
Ödenecek vergiler (**)	582.295	7.207.673
Diğer	296.082	-
	2.874.002	8.653.828

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

(**) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla ödenecek vergilerin büyük kısmı feshi gerçekleşen İzmir Alsancak projesine ilişkin avans faizinin güncellenmesinden dolayı kesilmiş olan faturanın KDV'sinden oluşmaktadır.

Uzun vadeli diğer borçlar	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Alınan depozito ve teminatlar	365.601	366.276
Diğer	300.322	464.134
	665.923	830.410

8. STOKLAR

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Kısa vadeli stoklar	24.412.126	27.287.524
<i>Tamamlanan proje stokları(***)</i>	<i>21.620.463</i>	<i>25.841.133</i>
<i>Turizm faaliyetleri ile ilgili stoklar</i>	<i>2.791.663</i>	<i>1.446.391</i>
Devam eden proje stokları (****)	211.682.683	127.987.084
Uzun vadeli stoklar	211.682.683	127.987.084

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

(****) Grup'un portföyünde bulunan Kazlıçeşme projesine ait devam eden proje maliyetleridir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

İlişkili olmayan taraflara

kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Verilen sipariş avansları (*)	10.515.700	372.142
Taahhütlere verilen avanslar	6.316.599	5.964.016
Gelecek aylara ait giderler	1.067.716	1.066.287
	17.900.015	7.402.445

İlişkili olmayan taraflara

uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Proje avansları (**)	68.106.975	131.491.584
Gelecek yıllara ait giderler	981.106	1.318.197
Verilen depozito ve teminatlar	10.678	-
	69.098.759	132.809.781

(*) 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla verilen sipariş avansları, Grup'un devam etmekte olan Kazlıçeşme projesine ilişkin tedarikçilere verdiği sipariş avanslarından oluşmaktadır.

(**) İstanbul Zeytinburnu İlçesi Kazlıçeşme Mahallesi'ndeki 111.262,55 m² arsa alanları üzerinde, "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" iş modeline dayalı olarak yapılacak olan projeye istinaden Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı kurulmuş, ortaklığın hisse yapısı Özak GYO %55, Yenigün %15, Ziylan %30 oranında belirlenmiştir. Emlak Konut GYO ile 8 Nisan 2014 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden konut, rezidans, AVM, ofis inşa edilecek ve elde edilen hasılat tutarı taraflar arasında sözleşme hükümlerine uygun olarak paylaşılacaktır. Anılan sözleşmeye göre, projeden elde edilecek asgari 4.240.000.000 TL tutarındaki hasılatın %63'lük bölümü Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı'nın geliri olacaktır. Sözleşme imzalanmadan önce Emlak Konut GYO'ya 235.320.000 TL avans verilmiştir ve Özak GYO kendi payını avans olarak ödemiştir. Özak GYO'nun bu proje için Emlak Konut GYO'ya sunduğu ilerleme raporu ve verdiği teminat mektuplarıyla proje başlangıcında vermiş olduğu 129.446.396 TL'lik avanstaki 61.551.428 TL'sini tahsil etmiştir.

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Alınan sipariş avansları (***)	27.531.449	21.409.626
Gelecek aylara ait gelirler (****)	3.455.770	3.052.461
	30.987.219	24.462.087

(***) Alınan sipariş avansları, Metro Gross Market Bakırköy Alışveriş Hiz. Tic. Ltd. Şti.'den alınan kira ve turizm acentalarından alınan avansların kısa vadeli kısmından oluşmaktadır.

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

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Alınan sipariş avansları (*)	156.330.068	61.668.263
Gelecek yıllara ait gelirler	36.543	-
	156.366.611	61.668.263

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. DİĞER VARLIKLAR

Diğer dönen varlıklar	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV")	13.883.680	3.354.203
İş avansları	20.968	10.863
Diğer	11.202	71.236
	13.915.850	3.436.302

Diğer duran varlıklar	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Devreden KDV	24.896.955	14.276.834
	24.896.955	14.276.834

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2017	315.424.000	609.270.000	924.694.000
Alımlar (**)	111.997.737	-	111.997.737
Makul değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç	51.987.263	-	51.987.263
30 Haziran 2017	479.409.000	609.270.000	1.088.679.000

(**) Grup portföyünde bulunan Eyüp-Göktürk'teki mevcut arazisini genişletmek amacıyla; mülkiyeti Maliye Bakanlığı'nda, 2B hakkı Kemer İnşaat San.ve Tic.A.Ş.'de olan İstanbul ili Eyüp ilçesi Maslakaltı mevkiinde yer alan 32.863,21 m² yüzölçümlü arazinin 2B hakkı 67.000.000 TL +KDV bedel ile 10 Mart 2017 tarihinde devir alınmış olup, söz konusu araziye ilişkin tapunun İstanbul Defterdarlığı Milli Emlak Daire Başkanlığı'ndan (Milli Emlak) devri 20 Mart 2017 tarihinde gerçekleşmiştir.

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2016	285.270.249	592.039.467	877.309.716
Alımlar	-	2.467.357	2.467.357
30 Haziran 2016	285.270.249	594.506.824	824.777.073

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Grup ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerleme çalışmaları neticesinde elde edilmiştir. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerleme şirkettir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlemede, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri dikkate alınmıştır.

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

	Kullanılan yöntem	Seviye	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
İkitelli Bina (34 Portall Plaza)	Emsal Karşılaştırma	2	255.060.000	255.060.000
Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)	Gelir İndirgeme	3	231.610.000	231.610.000
Göktürk Arsa – 2 (1015 No'lu parsel)	Emsal Karşılaştırma	2	163.985.000	-
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	Emsal Karşılaştırma	2	122.600.000	122.600.000
Balmumcu Arsa	Emsal Karşılaştırma	2	120.560.000	120.560.000
Bayrampaşa Arsa & Bina	Emsal Karşılaştırma	3	94.474.000	94.474.000
Göktürk Arsa – 1 (963 No'lu parsel)	Emsal Karşılaştırma	2	64.390.000	64.390.000
Bağcılar Arsa	Emsal Karşılaştırma	2	36.000.000	36.000.000
			1.088.679.000	924.694.000

Grup, 24.392.856 TL tutarındaki kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir (30 Haziran 2016: 19.959.648 TL). Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 4.563.559 TL'dir (30 Haziran 2016: 3.671.597 TL).

30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde verilen herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2016: Bulunmamaktadır).

Değerleme raporlarıyla ilgili detaylar aşağıdaki gibidir;

İkitelli Bina (34 Portall Plaza)

Taşınmaz, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli Organize Sanayi Sitesi'nde yer alan, 7 adet bağımsız bölümdür ve 588 ada 1 parsel'de konumludur.

31 Aralık 2016 tarihli değerleme raporuna göre, emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazların değeri belirlenirken satılık atölye ve kiralık atölye /depo emsalleri araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan söz konusu taşınmazlara benzer nitelikte ve büyüklükte atölye emsallerinin birim satış fiyatlarının 5.500-7.500 TL aralığındadır. Birim kira değerlerinin 15-20 TL/m²/ay aralığında değiştiği görülmektedir. Nitelikli yapılarda gerçekleşen kira bedelleri ise 18-22 TL/m²/ay aralığında değişmektedir. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, binanın birim satış değeri 11.613 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri yaklaşık 255.060.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Direkt kapitalizasyon yöntemine göre taşınmazların değer tespiti için emsal karşılaştırma yaklaşımına göre belirlenen birim kira değerleri kullanılmıştır. Buna göre, binanın tamamı için 17,50 TL/m²/ay birim kira değeri takdir edilmiştir. Söz konusu taşınmazın kiralanan fiyatı ile henüz satışı gerçekleşmemiş satılık fiyatı baz alınmıştır. Satılık fiyat üzerinden pazarlık payı bulunduğu ve bu durumun kapitalizasyon oranını %6-6,5 seviyesine çekeceği düşünülmektedir. Direkt kapitalizasyon oranı %6,5 kabul edilmiştir. Bu yöntemle taşınmazın değeri 249.710.000 TL olarak hesaplanmıştır.

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Güneşli Bina

Taşınmaz, İstanbul Bağcılar'da konumlu İş İstanbul 34 Projesinde yer alan 26 adet bağımsız bölümdür. Bölümler için TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 30 Aralık 2016 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma ve bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon analizi yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Değerleme raporu kapsamındaki emsal araştırmasına göre; bölgede ofislerin 7.038-7.742 TL/m² aralığında; dükkanların ise 15.836 TL/ m² birim satış bedellerine sahip olduğu belirtilmiştir. Emsallerde belirtilen ofis kira rakamları ise 32-42 TL/ m²/ay aralığında değişkenlik göstermektedir.

Binanın nihai değeri hesaplanırken, emsal karşılaştırma yöntemine göre birim satış değeri (TL/ m²) 4.574 TL olarak kabul edilmiştir.

Rapor kapsamında emsal karşılaştırma ve doğrudan kapitalizasyon yöntemleriyle değer takdiri yapılmıştır;

- Emsal karşılaştırma yöntemine göre 122.600.000 TL (kullanılan değer)
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre 122.600.000 TL

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

Bayrampaşa Arsa ve Bina

Taşınmazlar İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Esenler Mahallesinde yer alan Metro Gross market'tir. Bölümler için TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 30 Aralık 2016 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma ve bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon analizi yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

- Emsal karşılaştırma yöntemine göre 94.474.000 TL (kullanılan değer)
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre 92.546.000 TL

Bölgede yapılan araştırmalarda ve projedeki gerçekleşen satış değerleri göz önünde bulundurularak emsal karşılaştırma yöntemine göre bulunan değerlerin direkt kapitalizasyon yöntemine göre bulunan değerlere göre daha somut değerlerde olması nedeni ile raporun sonuç değeri olarak; emsal karşılaştırma yöntemine göre satışı gerçekleşmemiş bağımsız bölümler için; 138.860.000 TL (Yüzotuzsekizmilyonsekizyüzaltmışbin Türk Lirası); satış vaadi sözleşmesi ile satışı gerçekleşmiş olan bağımsız bölümler için ise 2.379.000 TL (İkimilyonüçyüzyetmişdokuzbin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

Taşınmazların çevresinde yapılan araştırmalarda; bağımsız bölümlerin; manzarası, katı, yüz ölçümü, konumlarına göre taşınmazların değerinin değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan konut birimleri ile benzer nitelik ve konumdaki konutların 4.000-5.000 TL/m², dükkanların ise 5.500-6.000 TL/m² birim satış değeri ile satışlarının gerçekleşebileceği tespit edilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Balmumcu arsa

Taşınmaz, İstanbul Beşiktaş'ta yer alan 5 adet arsa vasıflı gayrimenkuldür. 30 Aralık 2016 tarihli değerleme raporuna göre, gayrimenkulün değeri belirlenirken, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı uygulanmıştır;

- Emsal karşılaştırma yöntemine göre 120.560.000 TL (kullanılan değer)
- Gelir İndirgeme yaklaşımına göre 130.110.000 TL olarak değerlendirilmiştir.

Söz konusu taşınmazların lokasyon açısından oldukça iyi konumda olması, nitelikli proje yapılabilirliği açısından yüz ölçümü ve yapılaşma hakları göz önüne alındığında birim satış değerleri sırasıyla 12.000, 12.000, 22.000, 22.000, 22.000 olarak kabul edilmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m² fiyatları küçük alanlı parseller için 22.000-23.000 TL/m², büyük alanlı parseller için 11.000-12.000 TL/m² aralıklarındadır.

Yerli ve yabancı yatırımcıların her zaman ilgi gösterdikleri Beşiktaş ilçesine duyulan yoğun talep, bu talebe karşılık arsa arzının az olması, mevcut arsaların değerinin hızla artmasına sebep olmuştur. Ayrıca arsanın yakın çevresinde bu büyüklükte olan ve tamamı deniz manzaralı olan tek arsa olması da değer artışına neden olmuştur.

Bağcılar arsa

Taşınmazlar, İstanbul Bağcılar'da konumlu 4 adet arsadır. Bölümler için TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 30 Aralık 2016 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı ve bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan nakit akımları yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değeri tespit edilmiştir.

- Emsal Karşılaştırma yaklaşımına göre: 36.000.000 TL (kullanılan değer)
- Gelir İndirgeme yaklaşımına göre: 42.800.000 TL değer takdiri yapılmıştır.

Gayrimenkulün nihai değerinin bulunmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, binanın ortalama birim satış değeri 21.115 TL/ m² olarak kabul edilmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m² fiyatları 13.373-14.077 TL aralığındadır.

Köprü bağlantılı Kuzey Anadolu Otoyolunun Mahmutbey'den geçiyor olması ve Mecidiyeköy Mahmutbey metro hattının yine aynı bölgeden geçecek olması nedeniyle bu bölgedeki arsa fiyatlarında önemli değer artışı gerçekleşmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Göktürk Arsa – 1 (963 No’lu Parsel)

Taşınmaz İstanbul Göktürk’te yer alan, 17.403,25 m² yüzölçümlü, tarla vasıflı, bir kısım üzerinde metruk durumda iki adet bina ve sera alanları yer alan, diğer kısımları doğal bitki örtüsü ile kaplı 1 adet parselden oluşmaktadır. Eyüp Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde 22 Kasım 2016 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu parsel, 28 Ocak 2015 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Eyüp İlçesi Göktürk Yerleşmesinin Bir Kısımına Ait Uygulama İmar Planı” kapsamında “Kısmen Konut Alanı, Kısmen Dere Koruma Alanı, Kısmen Yol, Kısmen Park Alanı, Kısmen Dini Tesis Alanı” lejantında kalmaktadır. Eyüp Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre 28 Ocak 2015 onay tarihli son imar planından önce, değerlendirme konusu taşınmazın; 15 Şubat 2013 tasdik tarihli ve 12 Temmuz 2013 tadilat tarihli 1/5000 ölçekli “Göktürk Yerleşmesinin Bir Kısımına Ait Nazım İmar Planı’na kapsamında 2B arazisi vasfından çıkarıldığı ve taşınmazın 240 kişi/hektar yoğunluklu konut alanında kaldığı bilgisi edinilmiştir. Ancak 28 Ocak 2015 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Eyüp İlçesi Göktürk Yerleşmesinin Bir Kısımına Ait Uygulama İmar Planı” kapsamında 18. madde uygulaması süreci devam etmekte olup imar uygulaması sonucunda belirlenecek parsel büyüklüğü ve yapılaşma koşulları henüz netlik kazanmamıştır.

Gayrimenkulün değeri belirlenirken, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı uygulanmış,

- Emsal karşılaştırma yöntemine göre 64.390.000 TL, (kullanılan değer)
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre 65.790.000 TL değer takdiri yapılmıştır.

Rapor sonuç değeri olarak; pazarda incelenen satılmış/satılık emsaller açısından daha somut verilere dayanmasından dolayı, emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan değer olan 64.390.000-TL (Altmışdörtmilyonüçyüzdoksanbin.-Türk Lirası) nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konut projeleri yoğunluktadır. Bölgede yer alan projeler genellikle apartman veya villa tipi yapılardan oluşmaktadır. Emsallerin tamamı Göktürk Mahallesi’nde değerlendirme konusu taşınmaza yakın konumda yer almaktadır. Göktürk Mahallesi sınırları içerisinde boş arsaların sınırlı sayıda olması sebebiyle istenen arsa fiyatları gerçekleşen fiyatların üzerindedir. Mal sahipleri tarafından talep edilen net arsa birim fiyatları 6.500-8.000 TL aralığında değişmekte iken gerçekleşen satışlarda birim fiyatlar 3.200-4.000 TL/m² aralığında değişmektedir.

Ataşehir Bina

Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi 3394 Ada 1 no’lu parselde yer alan Bulvar 216 projesindeki Bulvar 216 AVM içerisinde yer alan 38 adet dükkan, 3 adet asma katlı dükkan ve 2 adet özel otopark olmak üzere 43 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bölüm için TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 30 Aralık 2016 tarihinde yapılan değerlendirme raporunda emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmıştır. Kullanılan yöntemlere göre söz konusu taşınmazın değeri gelir indirgeme yöntemine göre 231.610.000 TL, emsal karşılaştırma yöntemine göre ise 71.030.000 TL olarak belirlenmiştir. Bağımsız bölümler ile alakalı uzun vadeli kira sözleşmelerinin yapılmış olması ve AVM’nin hâlihazırda açılmış olmasından ötürü gerçeğe uygun değer olarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi sonucunda çıkan değer kullanılması kararlaştırılmıştır. Değer belirlenmesi esnasında taşınmazlardan elde edilecek kira gelirinin yıllık %7 oranında artacağı öngörülerek 10 senelik periyotta elde edilecek nakit akışları hesaplanmış ve hesaplanan tutar vergi öncesi %10,25 indirgeme oranı ile iskonto edilmiştir. Mevcut durumda saha ziyareti tespitleri ve piyasa araştırmaları doğrultusunda alışveriş merkezinin doluluk oranının, 2017 yılı için %85 ve 2020 yılı itibarı ile %98 olacağı ve bu seviyede sabit kalacağı düşünülmüştür. Oluşması beklenen yönetim ve işletme giderinin, benzer örneklerde bir AVM’de ortalama oran olan %3,5 olacağı varsayılmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Göktürk Arsa – 2 (1015 No’lu Parsel)

Taşınmaz; İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, Köprübaşı Sokak üzerinde konumlu 1015 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 32.863,21 m²’dir. Parsel üzerinde, değerlemeye konu olabilecek herhangi bir yapı bulunmadığından pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır, Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Buna göre taşınmazın pazar değeri için 163.985.000 TL (Yüzaltmışüçmilyondokuzyüzseksenbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir olunmuştur.

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Yer altı ve yer üstü düzenleri	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Maliyet değeri							
1 Ocak 2017 itibariyle açılış bakiyesi	204.964	400.967.724	8.303.121	949.987	27.791.865	5.425.408	443.643.069
Alımlar	-	-	319.014	-	2.426.433	788.139	3.533.586
Çıkışlar	-	-	-	-	(1.612.602)	-	(1.612.602)
30 Haziran 2017 itibariyle kapanış bakiyesi	204.964	400.967.724	8.622.135	949.987	28.605.696	6.213.547	445.564.053
Birikmiş amortismanlar							
1 Ocak 2017 itibariyle açılış bakiyesi	(37.987)	(49.167.724)	(5.472.021)	(797.948)	(20.246.303)	-	(75.721.983)
Dönem gideri	(5.348)	(5.065.569)	(250.819)	(61.005)	(947.175)	-	(6.329.916)
30 Haziran 2017 itibariyle kapanış bakiyesi	(43.335)	(54.233.293)	(5.722.840)	(858.953)	(21.193.478)	-	(82.051.899)
30 Haziran 2017 itibariyle net defter değeri	161.629	346.734.431	2.899.295	91.034	7.412.218	6.213.547	363.512.154

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	Yer altı ve yer üstü düzenleri	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Maliyet değeri							
1 Ocak 2016 itibarıyla açılış bakiyesi	204.964	424.946.945	8.034.006	712.888	31.971.607	4.292.444	470.162.854
Alımlar	-	-	11.446	-	974.718	179.977	1.166.141
30 Haziran 2016 itibarıyla kapanış bakiyesi	204.964	424.946.945	8.045.452	712.888	32.946.325	4.472.421	471.328.995
Birikmiş amortismanlar							
1 Ocak 2016 itibarıyla açılış bakiyesi	(27.291)	(39.146.945)	(5.709.873)	(676.526)	(20.584.167)	-	(66.144.802)
Dönem gideri	(5.348)	(4.547.943)	(452.955)	(27.712)	(1.223.660)	-	(6.257.618)
30 Haziran 2016 itibarıyla kapanış bakiyesi	(32.639)	(43.694.888)	(6.162.828)	(704.238)	(21.807.827)	-	(72.402.420)
30 Haziran 2016 itibarıyla net defter değeri	172.325	381.252.057	1.882.624	8.650	11.138.498	4.472.421	398.926.575

30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla Grup'un maddi duran varlıkları üzerinde verilen herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2016: Bulunmamaktadır).

30 Haziran 2017 sonu itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi (Seviye 2) kullanılmıştır. Grup'un binasının gerçeğe uygun değeri TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hesaplanmıştır. Bina değerlemesi ile ilgili detay aşağıdaki gibidir;

Serik Ela Otel

Değerleme konusu taşınmaz 5 yıldızlı turistik tesis olarak kullanılmaktadır. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 30 Aralık 2016 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu değerleme çalışmasında maliyet oluşumları yaklaşımı ve bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan nakit akımları yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu taşınmazın değeri gelir indirgeme yöntemine göre 345.960.000 TL, maliyet oluşumları yaklaşımına göre ise 291.620.000 TL olarak belirlenmiştir. Rapor sonuç değeri olarak; taşınmazın gelir getiren bir gayrimenkul olmasından dolayı, taşınmaza nakit akımları yöntemi ile hesaplanan değer olan 345.960.000-TL (Üçyüzkırkbeşmilyondokuzyüzaltmışbin.-TL) nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan piyasa analizleri kapsamında otel kullanımındaki taşınmazların kira bedellerinin toplam otel cirosunun yaklaşık %25-%30 oranında olduğu tespit edilmiştir. Bu doğrultuda değerleme konusu taşınmazın ilk yıl kira bedeli, 2017 toplam cirosunun %28'i olarak takdir edilmiştir. Otelin yatak doluluk oranının 2017 yılında %60 ile başlayacağı, yıllar itibarı ile 2022 yılında %70 oranına yükseleceği ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

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.

Grup'un sahip olduğu binanın tarihi maliyet esasına göre değerlendirilmiş olması durumundaki net defter değerine aşağıda yer verilmiştir:

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Maliyet	76.933.622	76.933.622
Birikmiş amortisman	(18.879.601)	(18.101.017)
Net defter değeri	58.054.021	58.832.605

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Haziran 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Grup'un teminat/ipotek/rehin (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir :

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	312.635.805	205.742.613
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3.kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak rehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3.kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	312.635.805	205.742.613

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

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

	30 Haziran 2017			31 Aralık 2016		
	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL
Teminat mektubu	19.319.292	55.896.990	312.635.805	-	14.898.336	205.742.613
	19.319.292	55.896.990	312.635.805	-	14.898.336	205.742.613

Şirket'in lehine ve aleyhine açılmış ve halihazırda devam eden muhtelif davalar bulunmaktadır. Bu davalar işe iade, taşeronlar ve kiracılar ile olan anlaşmazlıklardan kaynaklı davalardan oluşmaktadır. Grup aleyhine açılmış ve devam etmekte olan dava tutarları 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla 2.941.183 TL'dir ve 2.898.038 TL tutarındaki kısmına karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2016: 2.902.241 TL'dir ve 1.818.847 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.

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

14. ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 30 Haziran 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	(%)	30 Haziran 2017	(%)	31 Aralık 2016
Ahmet Akbalık	47,7	119.239.142	47,7	119.239.142
Ürfi Akbalık	26,23	65.578.195	26,23	65.578.195
BİST'de işlem gören kısım	25,00	62.500.010	25,00	62.500.010
Diğer	1,07	2.682.653	1,07	2.682.653
Nominal sermaye	100,00	250.000.000	100,00	250.000.000

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

Genel Kurul Toplantısı'nda alınan karar gereği Şirket'in çıkarılmış sermayesi 300.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde tamamı 2014 yılı dönem karından karşılanmak üzere 93.000.000 TL artırılarak 157.000.000 TL'den 250.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Bedelsiz sermaye artırımı sebebiyle ihraç edilecek 93.000.000 TL nominal değerli paylara ilişkin ihraç belgesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23 Haziran 2015 tarih ve 16/809 sayılı kararı ile onaylanmış olup, bedelsiz payların dağıtımına 8 Temmuz 2015 tarihinde başlanmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Şirket'in 30 Haziran 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla BİST'te işlem gören hisselerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	(%)	30 Haziran 2017	(%)	31 Aralık 2016
Ahmet Akbalık	5,10	12.743.197	5,10	12.743.197
Ürfi Akbalık	4,39	10.978.765	4,39	10.978.765
Özak Tekstil (*)	3,30	8.237.575	3,30	8.237.575
Özak GYO - Geri Alınan Paylar	0,17	419.639	0,17	419.639
Diğer	12,04	30.120.834	12,04	30.120.834
BİST'te işlem gören hisse	25,00	62.500.010	25,00	62.500.010

(*) Ana ortaklar tarafından kontrol edilen şirket

Ödenmiş sermaye

Şirket'in 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla sermayesi 250 milyon adet hissedenden oluşmaktadır (31 Aralık 2016: 250 milyon adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (2016: 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 (1.592.357 TL) lider sermayedar Ahmet Akbalık'a aittir. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi (tamamı 6 kişiden oluşmaktadır) A grubu pay sahiplerinin çoğunlukla göstereceği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir. Çıkarılmış sermayenin B grubu payların tamamını oluşturan 248.407.643 TL tutarındaki kısmı ise hamiline yazılıdır. Yönetim kurulu üyelerinin 2 adedi de sermaye piyasası mevzuatının ön gördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir.

Paylara ilişkin primler:

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Kar dağıtımı:

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

Ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, 20.05.2014 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.

Geri alınmış paylar

Sermaye Piyasası Kurulu Geri Alınmış Paylar Tebliği'nin 5(6) maddesi gereğince yönetim kurulu kararı ile geri alım yapılabilmesi için gerekli onayın alınması amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuş olup, Kurul'un 17.09.2015 tarihli yazısı ile Kurul Karar Organı'nın 15 Eylül 2015 tarih ve 26/1167 sayılı toplantısında, Grup talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Söz konusu onay doğrultusunda Şirket tarafından, toplamda 3.000.000 adet payı aşmayacak şekilde, 28 Eylül 2015 tarihinden başlamak üzere ve 1 yılı aşmamak kaydıyla yapılacak ilk genel kurul toplantısına kadar, gerekli görülen durumlarda geri alım yapılabilecektir. 31 Aralık 2015 itibarıyla 1,79-1,82 TL fiyat aralığından 331.079 adet payın geri alımı yapılmış olup, işlemlerin toplam tutarı 600.625 TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 25 Kasım 2016 tarihli toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21 Temmuz 2016 ve 25 Temmuz 2016 tarihli Basın Duyuruları dikkate alınarak, Uluslararası piyasalarda yaşanan gelişmelerin ve Türkiye sermaye piyasalarına olası yansımalarının, payları borsada işlem gören Şirket'in hisse değeri üzerinde oluşturabileceği potansiyel yakın ve ciddi bir kayıptan kaçınmak amacıyla, toplamda 3.000.000 adet payı ve toplantı tarihinden itibaren 1 yılı aşmamak kaydıyla, yapılacak ilk Genel Kurul toplantısına kadar, gerekli görülen durumlarda geri alım yapılmasına, bu amaçla 6.000.000 TL tutarına kadar kaynak ayrılmasına karar vermiştir. Bu kapsamda, 1 ve 2 Aralık 2016 tarihlerinde ise 1,73-1,78 TL fiyat aralığından 88.560 adet payın geri alımı yapılmış olup, işlemlerin toplam tutarı 157.052 TL olarak gerçekleşmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

30 Haziran 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla birikmiş diğer kapsamlı gelir veya gider detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları	312.337.514	312.337.514
Aktüeryal kayıp fonu	(1.764.288)	(1.480.171)
- vergi etkisi	352.858	296.034
	310.926.084	311.153.377

15. PAY BAŞINA KAZANÇ

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

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2016
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	250.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	42.796.099	6.605.442	2.917.166	2.110.219
Pay başına kazanç	0,171	0,0264	0,011	0,0084

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2017 TARİHİ İTİBARI İLE SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	30 Haziran 2017					
	Kısa vadeli Alacaklar		Borçlar			
	Ticari	Ticari olmayan	Kısa vadeli		Uzun vadeli	
			Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklar (*)	-	-	-	14.410.800	-	-
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler						
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş. (**)	-	-	1.511.553	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	-	-	948.255	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	-	71.834	-	-	-
Diğer	-	-	4.755	-	-	-
	-	-	2.536.397	14.410.800	-	-

(*) Ortaklara borçlar esas olarak Grup'un dönem içerisinde gerçekleştirdiği yatırım amaçlı gayrimenkul alımında kullandığı borçtan oluşmaktadır.

(**) Grup'un sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerinde ihtiyaç duyulan yapım ve onarım işleri sonucu oluşan borçlardır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2017 TARİHİ İTİBARI İLE SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2016			
	Alacaklar	Borçlar		
	Kısa vadeli Ticari	Kısa vadeli		Uzun vadeli
		Ticari	Ticari olmayan	Ticari olmayan
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler				
Özak Teks. Konf. San. ve Tic. A.Ş. (*)	-	-	10.947.354	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	-	119.199	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	3.047.288	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	-	689.061	-	-
Diğer	-	64.254	-	-
	3.047.288	872.514	10.947.354	-

(*) Grup'un bağlı ortaklıklarından Arstate hisselerinin %54,8'lik kısmı 27 Haziran 2013 tarihinde ilişkili şirketlerden olan Özak Tekstil'den satın alınmıştır. Özak Tekstil'e olan toplam 10.947.354 TL tutarındaki ticari olmayan borç bu hisse alımına ilişkindir. Borcun vadesi 4 yıldır. Borca işletilen faiz yıllık %11'dir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler

1 Ocak - 30 Haziran 2017							
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit kıymet alımları	Sabit kıymet satışları	Diğer alımlar
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler							
Özak Teks. Konf. San. ve Tic. A.Ş.	10.628	-	-	2.012.588	-	-	19.182
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	2.492.368	22.263	-	126.823	-	-	1.750
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	857.230	88.757	906.880	1.289.960	-	1.693.233	2.825
Özak Global Holding A.Ş.	2.740.332	1.872	-	308.972	-	-	-
Kamer İnşaat	-	1.273	-	4.995	67.000.000	-	-
Diğer	-	-	-	33.079	-	-	-
	6.100.558	114.165	906.880	3.776.417	67.000.000	1.693.233	23.757
1 Nisan - 30 Haziran 2017							
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit kıymet alımları	Sabit kıymet satışları	Diğer alımlar
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler							
Özak Teks. Konf. San. ve Tic. A.Ş.	10.628	-	-	978.727	-	-	19.182
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	1.807.448	15.128	-	62.842	-	-	1.750
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	469.041	13.069	906.880	895.102	-	1.693.233	2.825
Özak Global Holding A.Ş.	2.033.542	-	-	172.597	-	-	-
Kamer İnşaat	-	1.273	-	2.475	-	-	-
Diğer	-	-	-	16.392	-	-	-
	4.320.659	29.470	906.880	2.128.135	-	1.693.233	23.757

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2017 TARİHİ İTİBARI İLE SONA EREN ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Ocak - 30 Haziran 2016					
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit kıymet alımları	Hisse alımı
Ortaklar						
Ortaklarla yapılan işlemler	-	-	-	-	-	-
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler						
Özak Teks. Konf. San. ve Tic. A.Ş.	64.081	-	-	2.776.487	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	2.054.449	98.429	-	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	960.265	618.264	402.411	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	856.164	82.581	-	-	-	-
Diğer	6.355	31.031	-	-	-	-
	3.941.314	830.305	402.411	2.776.487	-	-
	1 Nisan - 30 Haziran 2016					
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit kıymet alımları	Hisse alımı
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler						
Ortaklarla yapılan işlemler	-	-	-	-	-	-
Özak Teks. Konf. San. ve Tic. A.Ş.	5.458	-	-	1.367.335	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	1.961.742	48.473	-	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	748.480	307.251	402.411	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	265.392	40.669	-	-	-	-
Diğer	6.356	27.762	-	-	-	-
	2.987.428	424.155	402.411	1.367.335	-	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2017 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler

	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2016
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	-	2.420.577
	-	2.420.577

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Ocak - 31 Mart 2016
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	807.876	408.884
	807.876	408.884

17. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Cari vergi yükümlülüğü/(varlığı), net	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2016
Cari kurumlar vergisi karşılığı	-	-
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(773.193)	(301.178)
	(773.193)	(301.178)

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 sifıra 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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2017 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Vergi gideri aşağıdakilerden oluşmaktadır;

	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Ocak - 30 Haziran 2016
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi geliri	3.545.781	2.532.238
Ara toplam: Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	3.545.781	2.532.238
Diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gideri;		
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal (kazanç)/kayıp	(59.814)	(91.308)
	3.485.967	2.440.930

Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Kullanılabilir zarar üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi (*)	(7.293.252)	(3.984.654)
Şüpheli ticari alacak karşılıkları	(513.005)	(493.429)
Maddi duran varlıklara ilişkin yeniden değerlendirme farkları	(193.081)	(193.081)
Maddi varlıkların amortisman/maddi olmayan varlıkların itfa farkları	(203.019)	(269.155)
Kullanılmamış izin karşılıkları	(113.241)	(91.871)
Kıdem tazminatı karşılıkları	(153.632)	(67.778)
Dava karşılıkları	(326.607)	(131.083)
Diğer	(20.775)	20.034
	(8.816.612)	(5.211.017)
Ertelenmiş vergi (varlıkları)	(8.816.612)	(5.211.017)
Ertelenmiş vergi yükümlülükler	-	-
	(8.816.612)	(5.211.017)

(*) Aktay Otel'in geçmiş yıllarda ve cari yılda doğan zararından öngörülebilir gelecekte kullanılması planlanan ve bu doğrultuda yaratılan ertelenmiş vergi tutarıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2017 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

30 Haziran 2017 ve 30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla sona eren dönem içindeki ertelenmiş vergi (aktifleri)/ pasiflerinin hareketi aşağıda verilmiştir:

Cari vergi yükümlülüğü/(varlığı), net	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Ocak - 30 Haziran 2016
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	(5.211.017)	(414.989)
Özkaynak altında muhabeleştirilen	(59.814)	(91.308)
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen	(3.545.781)	(2.532.238)
30 Haziran itibarıyla kapanış bakiyesi	(8.816.612)	(3.038.535)

18. HASILAT

a) Satışlar

	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2016
Kira geliri	24.501.147	20.391.280	12.460.423	9.914.105
Otelcilik geliri	20.817.417	12.479.264	18.690.091	9.088.142
Konut satışları (*)	2.070.763	19.784.811	2.070.763	1.977.283
Diğer gelirler	2.839.869	1.372.870	676.195	698.814
Satış iskontoları (-)	(1.014.407)	(499.521)	(623.222)	(263.747)
	49.214.789	53.528.704	33.274.250	21.414.597

(*) Özak GYO'nun Hayattepe projesinden satılan konutların gelirini oluşturmaktadır.

b) Satışların Maliyeti

	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2016
Personel giderleri	7.388.474	6.619.748	5.129.588	4.174.537
Amortisman ve itfa payları giderleri	6.235.948	6.088.601	2.963.550	2.769.876
Yiyecek içecek giderleri	4.157.252	2.480.952	3.476.561	1.404.302
Bakım onarım giderleri	1.916.791	1.203.513	1.170.093	684.551
Vergi ve harç giderleri	1.563.676	769.356	1.474.568	625.122
Danışmanlık gideri	1.501.373	1.430.164	528.572	930.513
İrtifak hakkı bedeli	1.151.499	-	1.151.499	-
İşletme malzemesi giderleri	988.757	2.826.606	525.318	1.809.187
Satılan stok maliyeti	955.512	15.316.568	955.512	1.339.952
Yakıt giderleri	628.059	711.668	425.633	418.479
Taşıma giderleri	556.650	344.513	342.134	111.112
Elektrik giderleri	480.557	370.150	265.845	125.684
Animasyon giderleri	472.245	236.392	459.867	228.961
Sigorta giderleri	336.047	305.482	170.657	150.524
Su giderleri	186.129	223.537	143.442	164.387
Temizlik giderleri	175.411	141.493	148.759	96.460
Temsil ağırlama giderleri	132.245	72.505	119.219	63.780
Diğer	720.826	436.771	483.332	106.648
	29.547.451	39.578.019	19.934.149	15.204.075

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2017 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2016
Reklam giderleri	3.645.254	1.936.078	2.674.108	793.222
Personel giderleri	1.150.190	560.376	527.327	287.164
Seyahat giderleri	396.673	260.041	313.800	186.682
Danışmanlık giderleri	200.208	98.835	94.659	24.245
Vergi ve harçlar	142.133	476.166	81.132	161.583
Ofis giderleri	67.817	47.142	49.374	28.261
Amortisman giderleri	44.565	28.737	23.471	13.912
Haberleşme giderleri	16.539	14.834	9.400	7.456
Diğer	385.593	206.526	215.089	45.685
	6.048.972	3.628.735	3.988.360	1.548.210

20. GENEL YÖNETİM GİDERİ

	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2016
Personel giderleri	2.006.980	1.774.022	1.152.114	886.257
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	1.591.909	1.765.754	878.614	920.336
Ulaşım giderleri	521.233	157.848	313.190	83.302
Ofis giderleri	245.702	108.697	136.201	65.563
Vergi ve harçlar	161.107	12.057	155.689	8.136
Amortisman giderleri	75.250	41.771	70.969	18.574
Hukuk ve müşavirlik giderleri	54.379	39.989	48.897	18.142
Temsil ve ağırlama giderleri	52.019	48.160	38.237	29.152
Diğer	130.814	245.662	105.797	165.240
	4.839.393	4.193.960	2.899.708	2.194.702

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2017 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

21. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2016
Personel giderleri	10.545.644	8.954.146	6.809.029	5.347.958
Amortisman ve itfa payları giderleri	6.355.763	6.159.109	3.057.990	2.802.362
Yiyecek içecek giderleri	4.157.252	2.480.952	3.476.561	1.404.302
Reklam giderleri	3.645.254	1.936.078	2.674.108	793.222
Bakım onarım giderleri	1.916.791	1.203.513	1.170.093	684.551
Vergi ve harç giderleri	1.866.916	1.257.579	1.711.389	794.841
Danışmanlık gideri	1.701.581	1.528.999	623.231	954.758
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	1.591.909	1.765.754	878.614	920.336
İrtifak hakkı bedeli	1.151.499	-	1.151.499	-
İşletme malzemesi giderleri	988.757	2.826.606	525.318	1.809.187
Satılan stok maliyeti	955.512	15.316.568	955.512	1.339.952
Yakıt giderleri	628.059	711.668	425.633	418.479
Taşıma giderleri	556.650	344.513	342.134	111.112
Ulaşım giderleri	521.233	157.848	313.190	83.302
Elektrik giderleri	480.557	370.150	265.845	125.684
Animasyon giderleri	472.245	236.392	459.867	228.961
Seyahat giderleri	396.673	260.041	313.800	186.682
Sigorta giderleri	336.047	305.482	170.657	150.524
Ofis giderleri	313.519	155.839	185.575	93.824
Su giderleri	186.129	223.537	143.442	164.387
Temsil ağırlama giderleri	184.264	120.665	157.456	92.932
Temizlik giderleri	175.411	141.493	148.759	96.460
Hukuk ve müşavirlik giderleri	54.379	39.989	48.897	18.142
Haberleşme giderleri	16.539	14.834	9.400	7.456
Diğer	1.237.233	888.959	804.218	317.573
	40.435.816	47.400.714	26.822.217	18.946.987

22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER

a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2016
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artışları (Not 11)	51.987.263	-	-	-
Faiz gelirleri	-	5.324.313	-	2.567.720
Kambiyo karları (*)	17.722.972	3.939.035	2.368.991	2.421.318
Konusu kalmayan karşılıklar	1.122.761	911.201	21.437	757.133
Reeskont gelirleri	411.241	14.143	31.523	8.723
Sabit kıymet satış karı	80.630	-	80.630	-
Diğer	1.561.896	2.313.630	868.664	1.575.056
	72.886.763	12.502.322	3.371.245	7.329.950

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2017 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER (Devamı)

b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2016
Kambiyo zararları (*)	19.760.173	2.781.515	5.551.611	1.334.614
Reeskont faiz giderleri	2.142.530	979.198	1.259.453	112.548
Karşılık giderleri	1.469.882	-	801.889	-
Diğer	1.227.325	119.619	451.150	77.066
	24.599.910	3.880.332	8.064.103	1.524.228

(*) Ticari faaliyetlerden kaynaklanan kur farklarından oluşmaktadır.

23. FİNANSAL GELİRLER / GİDERLER

Finansal gelir ve (giderler), net

	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2016
Faiz geliri/(gideri), net	(21.044.049)	(20.178.167)	(6.730.443)	(13.049.843)
Eksik: stokların maliyetine dahil edilen faiz gideri	13.530.242	11.159.106	7.608.692	6.204.998
Kur farkı geliri/(gideri), net	(11.377.574)	(2.164.164)	(994.649)	(215.621)
	(18.891.381)	(11.183.225)	(116.400)	(7.060.466)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2017 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. 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 Haziran 2017				
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Diğer	ABD Doları	Avro
1-Parasal Finansal Varlıklar	122.222.110	-	25.387.149	8.290.492
2-Ticari alacak	-	-	-	-
3-Toplam varlıklar	122.222.110	-	25.387.149	8.290.492
4-Ticari borçlar				
5-Finansal yükümlülükler	70.959.817	-	-	17.726.659
6-Kısa vadeli yükümlülükler	70.959.817	-	-	17.726.659
7-Finansal yükümlülükler	157.867.689	-	-	39.437.344
8-Uzun vadeli yükümlülükler	157.867.689	-	-	39.437.344
9-Toplam yükümlülükler	228.827.506	-	-	57.164.003
10-Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	(106.605.396)	-	25.387.149	(48.873.511)

31 Aralık 2016				
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Diğer	ABD Doları	Avro
1-Parasal Finansal Varlıklar	67.685.250	-	13.696.566	5.251.973
2-Ticari alacak	26.661.668	1.685.784	4.410.584	1.040.246
3-Toplam varlıklar	94.346.918	1.685.784	18.107.150	6.292.219
4-Ticari borçlar	361.031	-	102.589	-
5-Finansal yükümlülükler	105.816.074	-	-	28.522.622
6-Kısa vadeli yükümlülükler	106.177.105	-	102.589	28.522.622
7-Finansal yükümlülükler	155.935.047	-	-	42.032.143
8-Uzun vadeli yükümlülükler	155.935.047	-	-	42.032.143
9-Toplam yükümlülükler	262.112.152	-	102.589	70.554.765
10-Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	(167.765.234)	1.685.784	18.004.561	(64.262.546)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2017 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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 artışı ifade eder.

	30 Haziran 2017	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	8.903.527	(8.903.527)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	8.903.527	(8.903.527)
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	(19.564.067)	19.564.067
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(19.564.067)	19.564.067
Diğer döviz kurlarının TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	-	-
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	-	-
Toplam (3+6+9)	(10.660.540)	10.660.540

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2017 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

	31 Aralık 2016	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	6.336.165	(6.336.165)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	6.336.165	(6.336.165)
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	(23.840.762)	23.840.762
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(23.840.762)	23.840.762
Diğer döviz kurlarının TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	728.073	(728.073)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	728.073	(728.073)
Toplam (3+6+9)	(16.776.524)	16.776.524

25. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2017 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 İlgili Düzenleme	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	156.887.793	147.805.077
Gayrimenkuller, Gayrimenkule			
Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	1.667.936.892	1.424.484.207
İştirakler	Md. 24 / (b)	79.985.672	79.985.672
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		139.473.621	175.579.025
Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	2.044.283.978	1.827.853.981
Finansal borçlar	Md. 31	499.189.126	440.012.044
Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-
Finansal kiralama borçları	Md. 31	79.356	112.980
İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	10.407.800	10.947.355
Özkaynaklar	Md. 31	1.287.169.786	1.226.713.285
Diğer kaynaklar		247.437.910	150.068.317
Toplam kaynaklar	Md. 3/(p)	2.044.283.978	1.827.853.981

Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
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)	156.862.255	147.805.077
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24/(d)	-	-
B1. Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24/(d)	-	-
B2. Atıl tutulan arsa/araziler	Md. 24/(c)	36.000.000	36.000.000
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24/(d)	-	-
C2. İşletmeci şirkete iştirak	Md. 28/1(a)	79.985.672	79.985.672
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	-	-
K. Üzerinde proje geliştirilecek, mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/e	-	-
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	-	-

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili düzenleme	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016	Asgari / Azami Oran
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 24 / (b)	%0	%0	% 10 en fazla
2. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a), (b)	%82	%78	% 51 en az
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	%12	%12	% 49 en fazla
4. Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası	Md. 24/(d)	%0	%0	% 49 en fazla
5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	%2	%1	% 20 en fazla
6. İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	%4	%4	% 10 en fazla
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	%40	%37	% 500 en fazla
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / 6 Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	%8	% 8	% 10 en fazla
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	%0	%0	% 10 en fazla

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2017 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

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

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

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