

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK – 30 HAZİRAN 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN 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") 30 Haziran 2017 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait ilgili özet bireysel kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, bireysel özkaynak değişim tablosunun ve bireysel 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 bireysel 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 bireysel 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 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 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 OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU	1 - 2
KONSOLİDE OLMAYAN KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
KONSOLİDE OLMAYAN ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
KONSOLİDE OLMAYAN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	6 - 41

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2017 TARİHLİ ARA DÖNEM

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		<i>Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2017</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016</i>
	Dipnot referansları		
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		211.796.794	189.397.254
Nakit ve nakit benzerleri	3	156.887.793	147.805.077
Ticari alacaklar		6.454.495	6.036.262
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	15	-	3.047.287
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	6.454.495	2.988.975
Diğer alacaklar		521.229	122.224
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	6	521.229	122.224
Stoklar	7	21.620.463	25.841.133
Peşin ödenmiş giderler		16.586.172	9.227.293
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	15	-	2.420.577
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	8	16.586.172	6.806.716
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		756.858	281.268
Diğer dönen varlıklar	9	8.969.784	83.997
Duran varlıklar		1.832.487.184	1.638.456.727
Ticari alacaklar		359.920	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	359.920	-
Finansal yatırımlar	10	79.985.672	79.985.672
Stoklar	7	211.677.429	127.989.074
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	1.434.639.000	1.270.654.000
Maddi duran varlıklar	12	11.801.768	12.841.710
Maddi olmayan duran varlıklar		397.619	269.595
Peşin ödenmiş giderler		68.728.821	132.439.842
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	8	68.728.821	132.439.842
Diğer duran varlıklar	9	24.896.955	14.276.834
Toplam varlıklar		2.044.283.978	1.827.853.981

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2017 TARİHLİ ARA DÖNEM

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		259.653.969	287.055.675
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	4	187.951.146	193.421.278
Ticari borçlar		43.871.175	56.127.684
- İlişkili taraflara ticari borçlar	15	5.492.662	25.543.468
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	38.378.513	30.584.216
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		846.994	737.882
Diğer borçlar		12.759.130	19.374.267
- İlişkili taraflara diğer borçlar	15	10.407.800	10.947.355
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6	2.351.330	8.426.912
Ertelenmiş gelirler	8	12.169.309	15.529.326
Kısa vadeli karşılıklar		2.056.215	1.865.238
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		177.349	87.947
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	13	1.878.866	1.777.291
Uzun vadeli yükümlülükler		497.460.223	314.085.021
Uzun vadeli borçlanmalar	4	311.317.336	246.703.746
Ticari borçlar		29.169.094	5.093.624
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	29.169.094	5.093.624
Diğer borçlar		365.601	366.277
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6	365.601	366.277
Ertelenmiş gelirler	8	156.361.732	61.668.263
Uzun vadeli karşılıklar		246.460	253.111
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		246.460	253.111
Özkaynaklar		1.287.169.786	1.226.713.285
Ödenmiş sermaye	14	250.000.000	250.000.000
Geri alınmış paylar		(757.677)	(757.677)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		146.712.969	146.712.969
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		(119.842.284)	(119.842.284)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		245.365.479	245.365.479
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları		245.365.479	245.365.479
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	14	245.365.479	245.365.479
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		71.479.386	71.479.386
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları		71.479.386	71.479.386
- Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları	14	71.479.386	71.479.386
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		16.570.842	16.299.223
- Yasal yedekler		16.570.842	16.299.223
Geçmiş yıllar karları		617.184.570	609.914.817
Net dönem karı		60.456.501	7.541.372
Toplam kaynaklar		2.044.283.978	1.827.853.981

Ekteki dipnotlar bu konsolide olmayan ara dönem özet 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 OLMAYAN 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 geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2017	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2016
Kar veya Zarar Kısım					
Hasılat	16	39.119.655	49.993.596	20.370.330	16.931.183
Satışların maliyeti	16	(5.243.663)	(21.141.729)	(3.092.169)	(4.951.619)
Brüt kar		33.875.992	28.851.867	17.278.161	11.979.564
Genel yönetim giderleri (-)	18	(3.640.766)	(3.007.459)	(2.227.755)	(1.541.815)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	17	(3.997.832)	(1.605.292)	(2.673.360)	(452.716)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	66.792.311	9.116.080	2.248.636	2.738.103
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(18.946.872)	(922.563)	(5.666.196)	(426.112)
Faaliyet karı		74.082.833	32.432.633	8.959.486	12.297.024
Finansal gelirler	21	9.482.713	719.104	6.133.668	386.951
Finansal giderler	21	(23.109.045)	(10.594.609)	(7.989.474)	(4.143.173)
Vergi öncesi kar		60.456.501	22.557.128	7.103.680	8.540.802
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir / (gideri)		-	-	-	-
- Dönem vergi gideri		-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi (gideri) / geliri		-	-	-	-
Dönem karının dağılımı		60.456.501	22.557.128	7.103.680	8.540.802
- Ana ortaklık payları		60.456.501	22.557.128	7.103.680	8.540.802
Toplam kapsamlı gelir		60.456.501	22.557.128	7.103.680	8.540.802
Pay başına kazanç	22	0,241	0,090	0,028	0,034

Ekteki dipnotlar bu konsolide olmayan ara dönem özet 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 OLMAYAN ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Paylara ihraç primleri (iskontoları)	Ortak Kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Geri alınmış paylar	<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelir veya giderler</i> Maddi duran varlık yeniden değerleme artışları	<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak diğer kapsamlı gelir veya giderler</i> Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerleme kazançları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı / (zararı)	Toplam özkaynaklar
1 Ocak 2016 itibarıyla bakiye	250.000.000	146.712.969	(119.842.284)	(600.625)	245.365.479	90.441.556	14.123.269	328.635.403	263.958.802	1.218.794.569
Transferler	-	-	-	-	-	-	2.071.660	261.887.142	(263.958.802)	-
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	-	-	-	-	-	-	-	-	22.557.128	22.557.128
30 Haziran 2016 itibarıyla bakiye	250.000.000	146.712.969	(119.842.284)	(600.625)	245.365.479	90.441.556	16.194.929	590.522.545	22.557.128	1.241.351.697
1 Ocak 20167 itibarıyla bakiye	250.000.000	146.712.969	(119.842.284)	(757.677)	245.365.479	71.479.386	16.299.223	609.914.817	7.541.372	1.226.713.285
Transferler	-	-	-	-	-	-	271.619	7.269.753	(7.541.372)	-
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	-	-	-	-	-	-	-	-	60.456.501	60.456.501
30 Haziran 2017 itibarıyla bakiye	250.000.000	146.712.969	(119.842.284)	(757.677)	245.365.479	71.479.386	16.570.842	617.184.570	60.456.501	1.287.169.786

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIKARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN 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		87.280.932	(37.398.624)
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı		60.456.501	22.557.128
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(30.276.251)	21.106.850
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	19	1.070.203	883.776
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		184.326	(46.450)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	20	19.714.445	19.806.367
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		822.668	463.157
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		52.737.991	(82.727.914)
Stoklardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		(79.467.685)	(15.915.600)
Ticari alacaklardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		(778.153)	1.616.605
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		36.447.229	(17.140.937)
Ticari borçlardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		11.818.961	(995.646)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		(6.615.813)	(26.071.310)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış)		91.333.452	(24.221.026)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		82.918.241	(39.063.936)
Alınan faiz		4.729.169	1.650.578
Vergi iadeleri (ödemeleri)		(475.590)	16.723
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		109.112	(1.989)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(112.233.843)	(9.440.302)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklı nakit çıkışları	11	(111.997.737)	(8.455.988)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları		(1.929.338)	(984.314)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri		1.693.232	-
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		33.608.990	24.470.773
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		109.946.734	68.695.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(53.547.332)	(21.808.180)
Ödenen faiz		(22.790.412)	(22.416.047)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET AZALIŞ / ARTIŞ (A+B+C)		8.656.079	(22.368.153)
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	147.805.077	38.906.279
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	3	156.461.156	16.538.126

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

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

30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 33'dür (31 Aralık 2016: 40).

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Müşterek faaliyet:

Şirket’in müşterek faaliyetinin detayı aşağıda verilmektedir:

Müşterek faaliyet	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Şirket’in sermayedeki pay oranı (%)	
			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.

Özkaynağa dayalı finansal araçlara yapılan yatırımlar

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

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

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

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 21 Ağustos 2017 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

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.

İlişkitedeki 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.

Kullanılan Para Birimi

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

Şirket' in müşterek faaliyetinin 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

Müşterek faaliyet	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sahiplik oranı
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	55

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Şirket, 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler ve Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

- 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.
- 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.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 *Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler ve Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi (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.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Borçlanma maliyetleri

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

Dava karşılıkları

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

Satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değer tespitleri

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tespitleri

Şirket’in bilanço tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi bulunmayan Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş 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, gelir indirgeme ve yeniden inşa etme yöntemleriyle tespit edilmiş olup bu hesaplamalarda çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, piyasa emsal değerleri, vb.) kullanılmaktadır. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Şirket’in konsolide finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 İşletmenin sürekliliği

İlişikte sunulan finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre düzenlenmiştir. Şirket'in 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarından 47.857.175 TL fazla olup devam eden projeler ve mevcut proje stoklarından gerçekleşecek satışlar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kira sözleşmeleri uyarınca elde edilen nakit akışları ile gerektiğinde yeni finansal borçlanmalar vasıtasıyla nakit akış yönetimi sağlanmaktadır.

2.7 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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.

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Kasa	25.538	24.621
Bankadaki nakit	156.862.255	147.780.456
-Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	155.193.635	142.222.130
-Vadesiz mevduatlar	1.668.620	5.558.326

Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar

156.887.793

147.805.077

Nakit ve nakit benzerlerine ait faiz gelir reeskontları

(426.637)

-

Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakit benzerleri

156.461.156

147.805.077

30 Haziran 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla vadeli mevduat detayı aşağıdaki gibidir;

Para birimi	Faiz oranı (%)	30 Haziran 2017
Türk Lirası	11,00-15,00	38.181.637
ABD Doları	0,10-4,35	86.281.981
Avro	1,00-2,35	30.730.017
		155.193.635

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2016
Türk Lirası	10,40	77.974.921
ABD Doları	2,20	47.549.133
Avro	1,20	16.698.076
		142.222.130

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).

4. FİNANSAL BORÇLAR

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	187.951.146	193.421.278
Uzun vadeli borçlanmalar	311.317.336	246.703.746
	499.268.482	440.125.024

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

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Banka kredileri	499.189.126	440.012.044
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	79.356	112.980
	499.268.482	440.125.024

Banka kredilerinin vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
1 yıl içerisinde ödenecek	187.936.995	193.308.298
1-2 yıl içerisinde ödenecek	164.035.827	102.163.574
2 yıl sonrası ödenecek	147.216.304	144.540.172
	499.189.126	440.012.044

Banka kredilerinin döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	30 Haziran 2017		
	Faiz oranı (%)	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	10,55-14,50	125.103.924	153.384.442
Avro	3,10-3,90	62.833.071	157.867.689
		187.936.995	311.252.131

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

Para birimi	31 Aralık 2016		
	Faiz oranı (%)	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	10,55-13	141.356.448	93.789.618
Avro	2,66-4	51.951.850	152.914.128
		193.308.298	246.703.746

30 Haziran 2017 tarihi itibarı ile kullanılan krediler karşılığında Şirket'in vermiş olduğu herhangi bir ipotek yoktur (31 Aralık 2016: Yoktur).

5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Ticari alacaklar	6.428.041	5.013.906
Alacak senetleri	2.215.605	975.452
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(2.189.151)	(3.000.383)
	6.454.495	2.988.975

Şirket'in ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 14 gündür (31 Aralık 2016: 14 gündür).
Şirket'in diğer ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 12 gündür.

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

	30 Haziran 2017	30 Haziran 2016
Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri		
Açılış bakiyesi	(3.000.383)	(1.993.251)
Konusu kalmayan karşılıklar	811.232	706.412
Kapanış bakiyesi	(2.189.151)	(1.286.839)

Uzun vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Ticari alacaklar	359.920	-
Kapanış bakiyesi	359.920	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

b) İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar

Kısa vadeli borçlar

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Ticari borçlar	35.467.359	26.246.341
Borç senetleri	3.487.279	-
Ticari borç reeskontu (-)	(576.125)	(74.965)
Gider tahakkukları (*)	-	4.412.840
	38.378.513	30.584.216

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

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

Uzun vadeli borçlar

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Ticari borçlar (*)	41.166.061	6.535.228
Ticari borç reeskontu (-)	(11.996.967)	(1.441.604)
	29.169.094	5.093.624

(*) Uzun vadeli ticari borçlar Şirket'in Eyüp İlçesi Göktürk mahallesindeki taşınmazın alımı ile alakalı borcundan oluşmaktadır.

6. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Verilen depozito ve teminatlar	87.174	104.713
Diğer çeşitli alacaklar	434.055	17.511
	521.229	122.224

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. 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 (*)	1.935.459	1.376.767
Ödenecek vergiler (**)	415.871	7.048.796
Diğer	-	1.349
	2.351.330	8.426.912

(*) Şirket'in 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	366.277
	365.601	366.277

7. STOKLAR

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Tamamlanan proje stokları (*)	21.620.463	25.841.133
Kısa vadeli stoklar	21.620.463	25.841.133
Devam eden proje stokları (**)	211.677.429	127.989.074
Uzun vadeli stoklar	211.677.429	127.989.074

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

(**) Şirket'in portföyünde bulunan Kazlıçeşme projesine ait devam eden proje maliyetleridir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		
Verilen sipariş avansları (***)	10.004.772	95.956
Taahhütlere verilen avanslar	6.316.599	5.964.016
Gelecek aylara ait giderler	264.801	730.723
Verilen iş avansları	-	16.021
	16.586.172	6.806.716

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

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
Proje avansları (*)	68.106.526	131.479.588
Gelecek yıllara ait giderler	611.169	960.254
Verilen depozito ve teminatlar	11.126	-
	68.728.821	132.439.842

(*) 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 ödediği avans bedeli 129.446.396 TL'dir. 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla, Şirket Emlak Konut GYO'ya sunduğu ilerleme raporu ve verdiği teminat mektuplarıyla proje başlangıcında vermiş olduğu 129.446.396 TL'lik avans 61.551.428 TL'sini tahsil etmiştir.

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan sipariş avansları (**)	10.303.448	13.187.711
Gelecek aylara ait gelirler (***)	1.865.861	2.341.615
	12.169.309	15.529.326

(**) Alınan sipariş avansları esas olarak, Bayrampaşa konut projesine istinaden alınan avanslar ile Aktay Otel ve Metro Gross Market Bakırköy Alışveriş Hiz. Tic. Ltd. Şti.'den alınan kira avanslarının kısa vadeli kısmından oluşmaktadır.

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan sipariş avansları (*)	156.330.067	61.641.854
Gelecek yıllara ait gelirler	31.665	26.409
	156.361.732	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.

9. DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Diğer dönen varlıklar		
Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV")	8.959.983	75.794
Diğer	9.801	8.203
	8.969.784	83.997

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

10. FİNANSAL YATIRIMLAR

Bağlı ortaklıklar	Hisse Oranı (%)	30 Haziran 2017	Hisse Oranı (%)	31 Aralık 2016
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	95	79.947.698	95	79.947.698
Büyükyalı Otel İşletmeciliği	55	27.500	55	27.500
Detuyap	11,11	6.250	11,11	6.250
Betuyap	2	4.224	2	4.224
		79.985.672		79.985.672

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. FİNANSAL YATIRIMLAR (Devamı)

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

	Kullanılan yöntem	Seviye	31 Aralık 2016
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	Gelir İndirgeme	3	79.947.698
Büyükyalı Otel İşletmeciliği	Maliyet		27.500
Detuyap	Maliyet		6.250
Betuyap	Maliyet		4.224

Şirket Aktay Otel İşletmelerinin değerinde önemli bir değişiklik olmadığı varsayımı altında 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla herhangi bir değerlendirme çalışması yapmamıştır. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla ise finansal yatırımlarının gerçeğe uygun değerleri, Şirket ile ilişkisi bulunmayan Yeditepe Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından gerçekleştirilen değerlendirme çalışmaları neticesinde elde edilmiştir.

Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. turistik oteller, moteller, tatil köyleri gibi her türlü turistik tesisleri kiralamak, yapmak, satın almak, onarmak, işletmek veya işletirmek amacı ile kurulmuş olup, Şirket'in Antalya/Türkiye'deki oteli "Ela Quality Resort Otel"ini Özak GYO'dan kiralayarak işletmektedir. Aktay Otel'in gerçeğe uygun değeri indirgenmiş nakit akım yöntemiyle belirlenmektedir. İndirgenmiş nakit akımları yönteminde kullanılan iskonto oranı ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti esas alınarak hesaplanmaktadır. Ortalama sermaye maliyeti hesaplanırken kullanılan %2,85 risksiz faiz oranı, 30 yıllık dolar cinsinden ABD devlet tahvili faizidir. Özsermaye piyasa risk primi %9,05 olarak kullanılmıştır.

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2017	200.399.878	1.070.254.122	1.270.654.000
Alımlar	111.997.737	-	111.997.737
Makul değer artışından kaynaklanan kazanç	51.987.263	-	51.987.263
30 Haziran 2017	364.384.878	1.070.254.122	1.434.639.000
	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2016	180.363.486	979.383.371	1.159.746.857
Alımlar	-	8.455.988	8.455.988
30 Haziran 2016	180.363.486	987.839.359	1.168.202.845

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

	Kullanılan yöntem	Seviye	31 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Ela Resort Quality Otel	Emsal Karşılaştırma	2	345.960.000	345.960.000
İkitelli Bina (34 Portall Plaza)	Emsal Karşılaştırma	2	255.060.000	255.060.000
Ataşehir Bina	Gelir İndirgeme	3	231.610.000	231.610.000
Göktürk Arsa – 2 (1015 No'lu parsel)	Emsal Karşılaştırma	2	163.985.000	-
Güneşli Bina	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
			1.434.639.000	1.270.654.000

Şirket'in 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, 31 Aralık 2016 tarihli ekspertiz rapor değerlerini ve bu tarihten itibaren 30 Haziran 2017 tarihine kadar yatırım amaçlı gayrimenkuller için yapılmış harcamaları içermektedir. 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. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerleme raporlarında seviye değişikliği bulunmamaktadır.

Şirket, 35.836.179 TL tutarındaki kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir (30 Haziran 2016: 28.718.679 TL). Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 6.177.203 TL'dir (30 Haziran 2016: 5.750.470 TL).

30 Haziran 2017 tarihi itibarı ile Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2016: Bulunmamaktadır).

Değerleme raporuyla ilgili detaylar aşağıdaki gibidir;

İkitelli Bina (34 Portall Plaza)

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

30 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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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.

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; dükkânların ise 15.836 TL/m² birim satış bedellerine sahip olduğu belirtilmiştir. Emsallerde belirtilen ofis kira rakamları ise 32-42 TL/m²/ay aralığında değişiklik göstermektedir.

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

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

- Emsal karşılaştırma yöntemine göre 122.600.000 TL
- 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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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 değerlendirme raporuna göre değerlendirme 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
- 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.

Balmumcu Arsa

Taşınmazın, İstanbul Beşiktaş'ta yer alan 5 adet arsa vasıflı gayrimenkuldür. 30 Aralık 2016 tarihli değerlendirme raporuna göre, Gayrimenkulün değeri belirlenirken, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı uygulanmış;

- 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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Bağcılar Arsa

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

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

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 metrekaresindeki 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.

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 22.11.2016 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu parsel, 28.01.2015 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 28.01.2015 onay tarihli son imar planından önce, değerlendirme konusu taşınmazın; 15.02.2013 tasdik tarihli ve 12.07.2013 tadilat tarihli 1/5000 ölçekli "Göktürk Yerleşmesinin Bir Kısımına Ait Nazım İmar Planı" kapsamında 2B arazisi vasfından çıkarıldığı ve taşınmazın 240 kişi/hektar yoğunluklu konut alanında kaldığı bilgisi edinilmiştir. Ancak 28.01.2015 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 takdir edilmiştir.

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 TL 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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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 dükkân, 3 adet asma katlı dükkân ve 2 adet özel otopark olmak üzere 43 adet bağımsız bölümdür. Bölüm için TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 30 Aralık 2016 tarihinde yapılan değerleme 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 itibari 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.

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 itibari ile 2022 yılında %70 oranına yükseleceği ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.

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 Yassören 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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	2017	2016
1 Ocak		
Maliyet	33.644.300	30.888.100
Birikmiş amortisman	(20.802.590)	(19.539.243)
Net kayıtlı değer	12.841.710	11.348.857
Girişler	1.786.381	862.823
Çıkışlar	(1.612.602)	-
Transferler	(163.664)	-
Cari dönem amortismanı	(1.050.057)	(852.331)
Dönem sonu net kayıtlı değer	11.801.768	11.359.349
30 Haziran		
Maliyet	33.654.415	31.750.923
Birikmiş amortisman	(21.852.647)	(20.391.574)
Net kayıtlı değer	11.801.768	11.359.349

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

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Haziran 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in 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	239.339.470	186.810.251
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	239.339.470	186.810.251

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

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

30 Haziran 2017	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL
Teminat mektubu	-	7.020.360	239.339.470
	-	7.020.360	239.339.470

31 Aralık 2016	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL
Teminat mektubu	-	14.898.336	186.810.251
	-	14.898.336	186.810.251

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 Tahsili Usulü Hakkında Kanun'un 36. maddesi uyarınca bu kanunun tatbiki bakımından; bölünme halinde bölünen hükmi şahsın varlıklarını devralan hükmi şahıslar, bölünen hükmi şahıs ve şahısların yerine geçeceğinden, Şirket'in Özak Tekstil Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin amme borçlarından da sorumlu tutulması söz konusudur.

Şirket'in lehine ve aleyhine açılmış ve halihazırda devam eden muhtelif davalar bulunmaktadır. Bu davalar işe iade, taşeronlar ve kiracılar ile olan anlaşmazlıklardan kaynaklı davalardan oluşmaktadır. Şirket aleyhine açılmış ve devam etmekte olan dava tutarları 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla 1.947.807 TL'dir ve 1.878.866 TL karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 2.133.293 TL dava olup, 1.777.291 TL karşılık ayrılmıştır). Şirket yönetimi, karşılık ayrılanlar dışındaki davaların lehte sonuçlanacağını tahmin etmektedir. Karşılık ayrılan davaların büyük kısmını tek bir dava oluşturmaktadır. Bu dava ilk derece mahkemesinde grubun aleyhine sonuçlanmış olup, grup yönetimi bu kararla ilgili bir üst mahkemede temyize gitmiştir.

	30 Haziran 2017	30 Haziran 2016
Açılış bakiyesi	1.777.291	141.549
Dönem içi (azalış)/artış	101.575	249.289
Kapanış bakiyesi	1.878.866	390.838

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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	47,70	119.239.142	47,70	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

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 yılındaki sermayesi 250 milyon adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2016: 250 milyon adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (31 Aralık 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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Paylara ilişkin primler

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

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, Şirket 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 2016 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. Bu işlemten sonra Şirket'in geri alınmış payları toplamı 757.677 TL olmuştur.

Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN 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 Mayıs 2014 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanan Kar Dağıtım Politikası çerçevesinde, asgari kar dağıtım oranı %10 olarak belirlenmiştir. Şirketler esas sözleşmelerinde veya kar dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kar payı öderler. Ayrıca, kar payları eşit veya farklı tutarlı taksitler halinde ödenebilecektir ve ara dönem finansal tablolarda yer alan kâr üzerinden nakden kar payı avansı dağıtılabilecektir.

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

Birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

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

	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
Finansal varlık değer artış fonu	71.479.386	71.479.386
- Vergi etkisi	-	-
Maddi duran varlık değer artış fonu	245.365.479	245.365.479
- Vergi etkisi	-	-
	316.844.865	316.844.865

Aktay Turizm'in mülkiyetindeki Ela Resort Otel'in gerçeğe uygun değerle ilk muhasebeleştirilmesi sırasında doğan değer artışı TMS 16 uyarınca özkaynaklar altında muhasebeleştirilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

30 Haziran 2017

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Alacaklar	Borçlar			
	Kısa vadeli	Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklar (*)	-	-	10.407.800	-	-
Diğer ilişkili şirketler					
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. (**)	-	3.468.810	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş. (***)	-	1.468.718	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	-	483.450	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	-	71.684	-	-	-
	-	5.492.662	10.407.800	-	-

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

(**) Ela Quality Resort Otel'in peşin ödenen kira rakamıdır.

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

31 Aralık 2016

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Alacaklar	Borçlar			
	Kısa vadeli	Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklar	-	-	-	-	-
Diğer ilişkili şirketler					
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	-	25.021.716	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hiz. A.Ş.	3.047.287	-	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	-	119.199	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	-	338.093	-	-	-
Özak Teks. Konf. San. ve Tic. A.Ş. (*)	-	-	10.947.355	-	-
Diğer	-	64.460	-	-	-
	3.047.287	25.543.468	10.947.355	-	-

(*) 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 2 yıldır. Borca işletilen faiz yıllık %11'dir. İlgili borç 2 Ocak 2017 tarihinde ödenerek kapatılmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Ocak – 30 Haziran 2017						
	Hizmet alımları	Hizmet Satışları	Faiz giderleri	Sabit kıymet Alımı	Sabit kıymet Satımı	Kira geliri	Diğer alım
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler							
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	2.450.290	22.263	-	-	-	126.823	1.750
Özak Global Holding A.Ş.	1.952.215	1.872	-	-	-	308.972	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	857.230	88.757	906.880	-	1.693.233	1.289.960	2.825
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	23.877	1.651.115	298.220	-	-	11.429.171	-
Özak Teks. Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	3.410	-	-	-	-	2.012.588	19.182
Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.	-	1.273	-	67.000.000	-	4.995	-
Diğer	-	-	-	-	-	33.079	-
	5.287.022	1.765.280	1.205.100	67.000.000	1.693.233	15.205.588	23.757
	1 Nisan – 30 Haziran 2017						
	Hizmet alımları	Hizmet Satışları	Faiz giderleri	Sabit kıymet Alımı	Sabit kıymet Satımı	Kira geliri	Diğer alım
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler							
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	1.765.370	15.128	-	-	-	62.842	1.750
Özak Global Holding A.Ş.	1.245.425	-	-	-	-	172.597	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	469.041	13.069	906.880	-	1.693.233	895.102	2.825
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	23.877	1.457.552	114.377	-	-	6.258.437	-
Özak Teks. Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	3.410	-	-	-	-	978.727	19.182
Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.	-	1.273	-	-	-	2.475	-
Diğer	-	-	-	-	-	16.392	-
	3.507.123	1.487.022	1.021.257	-	1.693.233	8.386.572	23.757

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 30 Haziran 2016					Sabit kıymet alımları	Hisse alımı
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri			
Ortaklar							
Ortaklarla yapılan işlemler	-	-	-	-	-	-	-
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler							
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	-	-	-	-	5.988.631	-	-
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	5.988.631		-
İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Nisan - 30 Haziran 2016					Sabit kıymet alımları	Hisse alımı
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri			
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.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler:

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

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönemler içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Ocak - 30 Haziran 2016
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	202.086	178.587
	202.086	178.587

16. 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	35.923.527	29.248.415	18.712.070	14.431.813
Konut satışları	2.070.763	19.784.811	2.070.763	1.977.283
Diğer gelirler	2.008.713	1.375.870	134.729	701.814
Satış iskontoları (-)	(883.348)	(415.500)	(547.232)	(179.727)
	39.119.655	49.993.596	20.370.330	16.931.183

b) Satışların maliyeti

	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2016
Danışmanlık giderleri	1.390.072	1.375.478	455.485	907.717
Satılan stok maliyeti	955.513	15.316.568	955.513	1.339.952
Amortisman ve itfa payları giderleri	950.387	672.752	453.064	342.997
Vergi ve harç giderleri	633.078	716.976	608.797	601.053
İşletme malzemesi giderleri	497.458	2.576.634	123.476	1.623.536
Sigorta giderleri	336.046	276.591	170.655	129.443
Diğer	481.109	206.730	325.179	6.921
	5.243.663	21.141.729	3.092.169	4.951.619

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. 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	2.643.420	830.414	2.010.114	175.420
Personel giderleri	753.834	231.712	308.026	96.258
Danışmanlık giderleri	156.637	59.941	66.871	14.837
Amortisman giderleri	44.566	28.737	23.472	13.912
Seyahat giderleri	43.803	2.613	21.298	43
Vergi ve harçlar	41.098	417.193	36.194	137.784
Haberleşme giderleri	11.681	7.849	7.221	4.770
Ofis giderleri	3.337	4.365	1.118	1.089
Diğer	299.456	22.468	199.046	8.603
	3.997.832	1.605.292	2.673.360	452.716

18. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2016
Personel giderleri	1.718.900	1.518.541	987.039	761.942
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	787.541	1.084.803	440.032	570.040
Ulaşım giderleri	496.264	131.173	304.326	66.949
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	5.753	5.094	3.522	2.499
Diğer	95.870	65.334	81.080	29.970
	3.640.766	3.007.459	2.227.755	1.541.815

19. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2016
Reklam giderleri	2.643.420	830.414	2.010.114	175.420
Personel giderleri	2.472.734	1.750.253	1.295.065	858.200
Danışmanlık giderleri	1.546.709	1.435.419	522.356	922.554
Amortisman ve itfa payları giderleri	1.070.203	743.260	547.505	375.483
Satılan stok maliyeti	955.513	15.316.568	955.513	1.339.952
Vergi ve harç giderleri	835.283	1.146.226	800.680	746.973
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	787.541	1.084.803	440.032	570.040
İşletme malzemesi giderleri	497.458	2.576.634	123.476	1.623.536
Ulaşım giderleri	496.264	131.173	304.326	66.949
Sigorta giderleri	336.046	276.591	170.655	129.443
Ofis giderleri	249.039	113.062	137.319	66.652
Hukuk ve müşavirlik giderleri	54.379	39.989	48.897	18.142
Seyahat giderleri	43.803	2.613	21.298	43
Haberleşme giderleri	11.681	7.849	7.221	4.770
Temsil ve ağırlama giderleri	5.753	5.094	3.522	2.499
Diğer	876.435	294.532	605.305	45.494
	12.882.261	25.754.480	7.993.284	6.946.150

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / 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	-	-	-
Kambiyo karları	12.399.024	902.427	1.691.695	478.849
Konusu kalmayan karşılıklar	1.122.760	904.518	21.436	808.996
Reeskont gelirleri	58.117	171.930	(22.332)	71.698
Sabit kıymet satış geliri	80.630	-	80.630	-
Faiz gelirleri	-	5.324.313	-	678.149
Diğer	1.144.517	1.812.892	477.207	700.411
	66.792.311	9.116.080	2.248.636	2.738.103

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	15.697.077	180.847	4.454.158	71.491
Reeskont faiz giderleri	1.890.772	720.026	1.017.146	354.553
Karşılık giderleri	413.103	-	(209.636)	-
Diğer	945.920	21.690	404.528	68
	18.946.872	922.563	5.666.196	426.112

21. FİNANSMAN GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2016
Faiz geliri/(gideri), net	(19.714.445)	(19.806.367)	(7.508.806)	(9.529.240)
Eksik: stokların maliyetine dahil edilen faiz gideri	13.530.242	11.159.106	5.921.550	6.204.998
Kur farkı geliri/(gideri), net	(7.442.129)	(1.228.244)	(268.550)	(431.980)
	(13.626.332)	(9.875.505)	(1.855.806)	(3.756.222)

22. PAY BAŞINA KAZANÇ

Türkiye’de şirketler, sermayelerini mevcut ortaklarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip “bedelsiz hisse” 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/(zararı)	60.456.501	22.557.128	7.103.680	8.540.802
Pay başına kazanç	0,241	0,090	0,028	0,034

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a.1) *Piyasa riski yönetimi*

a.1.1) *Kur riski yönetimi*

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

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

	30 Haziran 2017		
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
Parasal finansal varlıklar	117.011.998	24.602.087	7.676.747
Toplam varlıklar	117.011.998	24.602.087	7.676.747
Finansal yükümlülükler	62.833.071	-	15.696.495
Kısa vadeli yükümlülükler	62.833.071	-	15.696.495
Finansal yükümlülükler	157.867.689		39.437.344
Uzun vadeli yükümlülükler	157.867.689	-	39.437.344
Toplam yükümlülükler	220.700.760	-	55.133.839
Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	(103.688.762)	24.602.087	(47.457.092)

	31 Aralık 2016		
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
Parasal finansal varlıklar	64.389.432	13.521.160	4.529.978
Ticari alacak	13.371.124	3.108.875	655.105
Toplam varlıklar	77.760.556	16.630.035	5.185.083
Finansal yükümlülükler	51.951.850	-	14.003.571
Kısa vadeli yükümlülükler	51.951.850	-	14.003.571
Finansal yükümlülükler	152.914.128	-	41.217.858
Uzun vadeli yükümlülükler	152.914.128	-	41.217.858
Toplam yükümlülükler	204.865.978	-	55.221.429
Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	(127.105.422)	16.630.035	(50.036.346)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

	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	8.628.198	(8.628.198)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	8.628.198	(8.628.198)
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	(18.997.074)	18.997.074
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(18.997.074)	18.997.074
Toplam (3+6)	(10.368.876)	10.368.876

	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	5.852.442	(5.852.442)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	5.852.442	(5.852.442)
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	(18.562.983)	18.562.983
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(18.562.983)	18.562.983
Toplam (3+6)	(12.710.541)	12.710.541

24. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide olmayan / Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	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. 31109.252	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 tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili 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. İşletmecisi 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 ilgili düzenleme	31 Haziran 2017	31 Aralık 2016	Asgari / Azami Oran
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / (e)	%0	%0	%10 en fazla
2. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar Dayalı	Md. 24 / (a), (b)	%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. İşletmecisi 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 / 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.

30 HAZİRAN 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

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

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

.....