

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

**1 OCAK – 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLAR
VE DİPNOTLAR**

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

**1 OCAK - 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU	1 - 2
KONSOLİDE OLMAYAN KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
KONSOLİDE OLMAYAN ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	6 - 39

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

**31 MART 2018 TARİHLİ ARA DÖNEM
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

Varlıklar	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
Dönen varlıklar		242.175.119	217.515.748
Nakit ve nakit benzerleri	3	161.557.236	160.861.434
Ticari alacaklar		7.538.846	8.011.717
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	16	172.552	18.989
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	7.366.294	7.992.728
Diğer alacaklar		874.049	1.680.246
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	6	874.049	1.680.246
Stoklar	7	19.265.106	19.265.106
Peşin ödenmiş giderler		49.766.074	22.598.112
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	8	49.766.074	22.598.112
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		1.629.714	1.378.265
Türev araçlar		1.299.385	1.507.416
- Riskten korunma amaçlı türev varlıklar		1.299.385	1.507.416
Diğer dönen varlıklar	9	244.709	2.213.452
Duran varlıklar		2.354.691.278	2.307.558.590
Ticari alacaklar		1.067.145	914.245
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		1.067.145	914.245
Finansal yatırımlar	10	152.738.035	152.731.788
Stoklar	7	366.004.312	318.646.788
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	1.734.025.000	1.734.025.000
Maddi duran varlıklar	12	11.042.280	11.435.277
Maddi olmayan duran varlıklar		18.818.069	18.849.182
- Şerefiye	14	18.433.792	18.433.792
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar		384.277	415.390
Peşin ödenmiş giderler		25.779.041	31.779.042
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	8	25.779.041	31.779.042
Diğer duran varlıklar	9	45.217.396	39.177.268
Toplam varlıklar		2.596.866.397	2.525.074.338

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

**31 MART 2018 TARİHLİ ARA DÖNEM
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

Kaynaklar	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
Kısa vadeli yükümlülükler		451.019.191	351.171.987
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	4	354.604.221	244.654.839
Ticari borçlar		57.730.545	39.520.014
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	16	3.837.001	967.215
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	5	53.893.544	38.552.799
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		1.123.574	974.402
Diğer borçlar		22.251.913	50.658.256
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	16	17.522.280	34.317.800
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	6	4.729.633	16.340.456
Ertelenmiş gelirler	8	12.944.221	13.207.127
Kısa vadeli karşılıklar		2.364.717	2.157.349
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>		222.297	160.156
- <i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	13	2.142.420	1.997.193
Uzun vadeli yükümlülükler		494.410.046	515.828.814
Uzun vadeli borçlanmalar	4	197.983.853	249.189.334
Ticari borçlar		19.928.631	23.259.439
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	5	19.928.631	23.259.439
Diğer borçlar		411.823	876.437
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	6	411.823	876.437
Ertelenmiş gelirler	8	275.764.384	242.195.668
Uzun vadeli karşılıklar		321.355	307.936
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		321.355	307.936
Özkaynaklar		1.651.437.160	1.658.073.537
Ödenmiş sermaye	15	250.000.000	250.000.000
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	15	146.712.969	146.712.969
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		(119.842.284)	(119.842.284)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		245.365.479	245.365.479
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları		245.365.479	245.365.479
- <i>Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışı</i>	15	245.365.479	245.365.479
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		144.141.314	144.141.314
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları		144.141.314	144.141.314
- <i>Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları</i>		144.141.314	144.141.314
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		16.570.842	16.570.842
- <i>Yasal yedekler</i>	15	16.570.842	16.570.842
Geçmiş yıllar karları		975.125.217	617.342.750
Net dönem (zararı) / karı		(6.636.377)	357.782.467
Toplam kaynaklar		2.596.866.397	2.525.074.338

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN KAR VEYA ZARAR
VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2018	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2017
Kar veya zarar kısmı		
Hasılat	17.831.435	18.749.325
Satışların maliyeti	(3.527.468)	(1.474.699)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	14.303.967	17.274.626
Genel yönetim giderleri (-)	(2.067.407)	(2.089.806)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(3.801.841)	(1.324.472)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	14.381.505	63.569.645
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(7.528.267)	(12.306.646)
Esas faaliyet karı	15.287.957	65.123.347
Finansman gelirleri	1.478.857	3.349.045
Finansman giderleri (-)	(23.403.191)	(15.119.571)
Vergi öncesi kar	(6.636.377)	53.352.821
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri) - Dönem vergi gideri	-	-
Net dönem (zararı) / karı	(6.636.377)	53.352.821
Pay başına (kayıp) / kazanç	(0,027)	0,213
Diğer kapsamlı gelir:		
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	-	-
- Finansal varlık makul değer artışı	-	-
Toplam kapsamlı gelir	(6.636.377)	53.352.821

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

					<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelir veya giderler</i>	<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak diğer kapsamlı gelir veya giderler</i>				
	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri (iskontoları)	Ortak Kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Geri alınmış paylar	Maddi duran varlık yeniden değerleme artışları	Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerleme kazançları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Toplam özkaynaklar
1 Ocak 2017 itibariyle 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	-	-	-	-	-	-	-	7.541.372	(7.541.372)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	-	53.352.821	53.352.821
31 Mart 2017 itibariyle bakiye	250.000.000	146.712.969	(119.842.284)	(757.677)	245.365.479	71.479.386	16.299.223	617.456.189	53.352.821	1.280.066.106
1 Ocak 2018 itibariyle bakiye	250.000.000	146.712.969	(119.842.284)	-	245.365.479	144.141.314	16.570.842	617.342.750	357.782.467	1.658.073.537
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	357.782.467	(357.782.467)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.636.377)	(6.636.377)
31 Mart 2018 itibariyle bakiye	250.000.000	146.712.969	(119.842.284)	-	245.365.479	144.141.314	16.570.842	975.125.217	(6.636.377)	1.651.437.160

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

	Dipnot referansları	1 Ocak - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
A. İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları		(24.925.105)	64.511.160
Dönem karı		(6.636.377)	53.352.821
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		34.028.855	(53.907.469)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		557.816	333.600
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		220.787	2.343.487
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	5	59.180	-
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		10.942.557	4.596.947
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		22.040.484	(9.568.053)
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		208.031	-
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		-	(51.613.450)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(52.066.134)	65.065.808
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(47.357.524)	(23.811.863)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		260.791	(3.889.811)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacak ve varlıklardaki artış ilgili düzeltmeler		(24.433.149)	(11.486.578)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		14.879.723	19.526.202
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		33.305.810	103.906.478
Faaliyetlerle ilgili diğer borç ve yükümlülüklerdeki artış/ azalışla ilgili düzeltmeler		(28.721.785)	(19.178.620)
Faaliyetlerden elde edilen / (kullanılan) nakit akışları		(24.673.656)	64.511.160
Vergi ödemeleri/iadeleri		(251.449)	-
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		1.319.350	(110.595.644)
Alınan faiz		1.459.304	2.093.461
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkları alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(133.707)	(317.555)
İştirakler ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya sermaye artırımı sebebiyle oluşan nakit çıkışları		(6.247)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		-	(112.371.550)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		24.301.557	35.014.266
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		84.796.306	66.000.000
Ödenen faiz		(7.423.366)	(8.270.058)
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(53.071.383)	(22.715.676)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/(AZALIŞ)		695.802	(11.070.218)
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	160.861.434	147.805.077
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	161.557.236	136.734.859

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2018 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 iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır. Şirket başlangıçta Özak Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak 1 Şubat 2008 tarihinde tescil edilmiş ve 7 Şubat 2008 tarih ve 6994 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi’nin 577, 578 ve 579. sayfalarında ilan edilmiştir. Daha sonra Şirket ticari unvanını 1 Haziran 2009 tarihinde yaptığı olağanüstü genel kurul ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirmiş ve Şirket ticari unvanı 3 Haziran 2009 tarihinde tescil edilerek, 8 Haziran 2009 tarih ve 7327 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi’nin 250 - 254. sayfalarında yayımlanmıştır.

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

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

SPK 13 Mart 2015 tarih ve 7/318 sayılı toplantısında Şirket’in, TTK ve Birleşme Tebliği hükümleri çerçevesinde sermayesinin %100’üne sahip olduğu Aktay Turizm ile kolaylaştırılmış usulde birleşme hükümlerine göre devr almak 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, 3 Nisan 2015 ve 10 Nisan 2015 tarihli T.T.S.G.’de yayınlanan ilanlar ile alacaklılara çağrı ilanında bulunmuş olup; çağrılar ayrıca www.ozakgyo.com ve www.aktay.com.tr adresli internet sitelerinde yayınlanmıştır.

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin personel sayısı 26’dır (31 Aralık 2017: 29).

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2018 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 (%)	
			31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	60	60

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

Özkaynağa dayalı finansal araçlara yapılan yatırımlar

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

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

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

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 8 Mayıs 2018 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2018 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, 31 Mart 2018 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin finansal tablolarını SPK' nın Seri: II, 14.1 No' lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak hazırlanmıştır.

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

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

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 Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

Şirket' in müşterek faaliyetinin 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

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

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

- Müştereken elde 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 hasılatından kendine düşen payı ve
- Müştereken katlanılan giderlerdeki payı da dâhil olmak üzere giderlerini.

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2018 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, 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

a. 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- 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 şu anda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.
- TFRS 15, “Müşteri sözleşmelerinden hasılat”; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika’da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tabloların toplam gelirlerinin dünya çapında karşılaştırılabilir olmasını sağlamayı amaçlamıştır. Söz konusu standardın Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.
- TFRS 15, “Müşteri sözleşmelerinden hasılat” standardındaki 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 asil 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 4, “Sigorta Sözleşmeleri” standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 4’de yapılan değişiklik sigorta şirketleri için ‘örtülü yaklaşım (overlay approach)’ ve ‘erteleme yaklaşımı (deferral approach)’ olarak iki farklı yaklaşım sunmaktadır. Buna göre:
 - Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce TFRS 9 uygulandığında ortaya çıkabilecek olan dalgalanmayı kar veya zararda muhasebeleştirmek yerine diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirme seçeneğini sağlayacaktır ve
 - Faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici olarak TFRS 9’u uygulama muafiyeti getirecektir. TFRS 9 uygulamayı erteleyen işletmeler hali hazırda var olan TMS 39, ‘Finansal Araçlar’ standardını uygulamaya devam edeceklerdir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2018 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 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

a. *31 Mart 2018 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı):*

- TMS 40, “Yatırım amaçlı gayrimenkuller” standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıflandırılmasına ilişkin yapılan bu değişiklikler, kullanım amacıyla değişiklik olması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkullere ya da gayrimenkullerden yapılan sınıflandırmalarla ilgili netleştirme yapmaktadır. Bir gayrimenkulün kullanımının değişmesi durumunda bu gayrimenkulün ‘yatırım amaçlı gayrimenkul’ tanımlarına uyup uymadığının değerlendirilmesinin yapılması gerekmektedir. Bu değişim kanıtlarla desteklenmelidir.
- TFRS 2 ‘Hisse bazlı ödemeler’ standardındaki 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.

2014-2016 dönemi yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

- TFRS 1, “Türkiye finansal raporlama standartlarının ilk uygulaması”, TFRS 7, TMS 19 ve TFRS 10 standartlarının ilk kez uygulama aşamasında kısa dönemli istisnalarını kaldırılmıştır.
- TMS 28, “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar”; bir iştirak ya da iş ortaklığının gerçeğe uygun değerden ölçülmesine ilişkin açıklık getirmiştir.
- 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.

b. *31 Mart 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:*

- TFRS 9, “Finansal araçlar’daki değişiklikler”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın UMS 39’dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir. Söz konusu standardın Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2018 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 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

b. 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (devamı):

- TMS 28, “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar’daki değişiklikler”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştirceklerini açıklığa kavuşturmuştur.
- TFRS 16, “Kiralama işlemleri”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, ‘Müşteri sözleşmelerinden hasılat’ standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikle kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak 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 hakkını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK’nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. 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 Yorum 23, “Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12’ye göre değil TMS 37 ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu. TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir.

Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığının bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir.

- 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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2018 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 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

b. 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (devamı):

2015-2017 yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2019 ve sonrası yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:

- TFRS 3, ‘İşletme Birleşmeleri’, kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçer.
- TFRS 11, ‘Müşterek Anlaşmalar’, müşterek kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçmez.
- TMS 12, ‘Gelir Vergileri’, işletme, temettülerin gelir vergisi etkilerini aynı şekilde muhasebeleştirir.
- TMS 23, ‘Borçlanma Maliyetleri’, bir özellikli varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hale gelmesi için yapılan her borçlanmayı, genel borçlanmanın bir parçası olarak değerlendirir.

TMS 19 ‘Çalışanlara Sağlanan Faydalar’, planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme ile ilgili iyileştirmeler; 1 Ocak 2019 ve sonrasında olan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri gerektirir:

- Planda yapılan değişiklik, küçülme ve yerine getirme sonrası dönem için; cari hizmet maliyeti ve net faizi belirlemek için güncel varsayımların kullanılması;
- Geçmiş dönem hizmet maliyetinin bir parçası olarak kar veya zararda muhasebeleştirme, ya da varlık tavanından kaynaklanan etkiyle daha önce finansal tablolara alınmamış olsa bile, fazla değerdeki herhangi bir azalmanın, yerine getirmedeki bir kazanç ya da zararın finansal tablolara alınması,

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

2.4 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Borçlanma maliyetleri

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2018 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)

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Dava karşılıkları

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

Satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değer tespitleri

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Binaların gerçeğe uygun değer tespitleri

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

2.6 İşletmenin sürekliliği

İlişikte sunulan finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre düzenlenmiştir. Şirket'in 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarından 208.844.072 TL fazla olup devam eden projeler ve mevcut proje stoklarından gerçekleştirilecek satışlar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kira sözleşmeleri uyarınca elde edilen nakit akışları ile gerektiğinde yeni finansal borçlanmalar vasıtasıyla nakit akış yönetimi sağlanmaktadır.

2.7 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

31 Aralık 2017 itibarıyla "Uzun vadeli borçlanmalar" hesabı içerisinde gösterilen 54.640.838 TL tutarındaki finansal yükümlülük "Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları" hesabında gösterilmiştir.

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

**31 MART 2018 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

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Kasa	9.000	15.842
Bankadaki nakit	161.548.236	160.845.592
-Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	159.739.115	128.396.383
-Vadesiz mevduatlar	1.809.121	32.449.209
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	161.557.236	160.861.434

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in blokeli mevduatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla vadeli mevduat detayı aşağıdaki gibidir;

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Mart 2018
ABD Doları	2,75-4,10	108.866.603
Avro	1,30-2,45	49.819.936
Türk Lirası	10,00-13,35	1.052.576
		159.739.115
Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2017
ABD Doları	0,70-4,15	85.278.978
Avro	0,05-2,39	36.827.136
Türk Lirası	8,00-15,00	6.290.269
		128.396.383

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların faiz oranları sabittir ve vade süreleri 2 ile 26 gün arasındadır (31 Aralık 2017: 2 – 26 gün).

4. FİNANSAL BORÇLAR

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	354.604.221	244.654.839
Uzun vadeli borçlanmalar	197.983.853	249.189.334
	552.588.074	493.844.173

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

**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

4. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla finansal borçların detayı aşağıda verilmiştir:

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Banka kredileri	548.825.580	490.227.410
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	3.762.494	3.616.763
	552.588.074	493.844.173

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
1 yıl içerisinde ödenecek	351.730.797	241.887.294
1-2 yıl içerisinde ödenecek	118.693.776	98.349.577
2-5 yıl içerisinde ödenecek	78.401.007	149.990.539
	548.825.580	490.227.410

Banka kredilerinin döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	31 Mart 2018		
	Faiz oranı (%)	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	10,55 – 14,50	120.061.642	84.938.230
Avro	0,65 – 3,90	231.669.155	112.156.554
		351.730.797	197.094.784

Para birimi	31 Aralık 2017		
	Faiz oranı (%)	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	10,55-14,50	89.147.101	118.525.217
Avro	0,65-4,00	152.740.193	129.814.899
		241.887.294	248.340.116

31 Mart 2018 tarihi itibari ile kullanılan krediler karşılığında Şirket'in vermiş olduğu herhangi bir ipotek yoktur (31 Aralık 2017: Yoktur).

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

**31 MART 2018 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

a) İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Ticari alacaklar	8.199.784	7.723.784
Alacak senetleri	2.253.220	3.296.474
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(3.086.710)	(3.027.530)
	7.366.294	7.992.728

Şirket'in ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 14 gündür (31 Aralık 2017: 14 gün). Şirket'in diğer ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 12 gündür (31 Aralık 2017: 12 gün).

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

	2018	2017
Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri		
1 Ocak	(3.027.530)	(3.000.383)
Dönem içi karşılıklardaki (artış)/azalış, net	(59.180)	415.665
31 Mart	(3.086.710)	(2.584.718)

b) İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar

Kısa vadeli borçlar

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Ticari borçlar (*)	47.983.436	26.769.558
Borç senetleri	4.980.991	6.592.101
Gider tahakkukları (**)	1.004.082	5.394.326
Ticari borç reeskontu (-)	(74.965)	(203.186)
	53.893.544	38.552.799

(*) Şirket'in Büyükyalı Projesine ilişkin taşeronlara olan borçlarından oluşmaktadır.

(**) Gider tahakkukları, Şirket'in gayrimenkul projeleri ile alakalı henüz faturalanmamış hakediş bedelleri ile alakalı giderlerinin tahakkuklarından oluşmaktadır.

Şirket'in ticari borçlarına ilişkin ortalama vade süreleri 30-45 gün aralığındadır (31 Aralık 2017: 30-45 gün).

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

**31 MART 2018 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 (devamı)

Uzun vadeli borçlar

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Ticari borçlar (*)	29.778.201	34.379.710
Ticari borç reeskontu (-)	(9.849.570)	(11.120.271)
	19.928.631	23.259.439

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

6. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Verilen depozito ve teminatlar	418.387	1.102.894
Diğer çeşitli alacaklar	455.662	577.352
	874.049	1.680.246

b) İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Alınan depozito ve teminatlar (***)	4.329.488	3.185.706
Ödenecek vergiler (**)	400.145	590.813
Diğer (****)	-	12.563.937
	4.729.633	16.340.456

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

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

(****) Şirket'in Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı şirketindeki payların %5'lik kısmını satın almasıyla ortaya çıkan borcu temsil etmektedir.

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

**31 MART 2018 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)

Uzun vadeli diğer borçlar

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Alınan depozito ve teminatlar	411.823	876.437
	411.823	876.437

7. STOKLAR

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Tamamlanan proje stokları (*)	19.265.106	19.265.106
Kısa vadeli stoklar	19.265.106	19.265.106
Devam eden proje stokları (**)	366.004.312	318.646.788
Uzun vadeli stoklar	366.004.312	318.646.788

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

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

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		
Taşeronlara verilen avanslar	28.790.638	14.848.513
Verilen sipariş avansları (***)	19.417.496	7.076.618
Gelecek aylara ait giderler	1.557.940	672.981
	49.766.074	22.598.112

(***) 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla verilen sipariş avansları, Şirket'in devam etmekte olan Büyükyalı Projesine ilişkin tedarikçilere verdiği sipariş avanslarından oluşmaktadır.

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

**31 MART 2018 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)

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
Proje avansları (*)	25.238.081	31.238.081
Gelecek yıllara ait giderler	522.405	522.405
Verilen avanslar	18.555	18.556
	25.779.041	31.779.042

(*) 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. 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla, Şirket Emlak Konut GYO'ya sunduğu ilerleme raporu ve verdiği teminat mektuplarıyla proje başlangıcında vermiş olduğu 129.446.396 TL'lik avanstaki 104.208.315 TL'sini tahsil etmiştir. Şirket'in kalan proje avansı tutarı artan ortaklık payı (%60) göz önünde bulundurularak kaydedilmiştir.

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan sipariş avansları (**)	9.151.246	10.446.029
Gelecek aylara ait gelirler (***)	3.792.975	2.761.098
	12.944.221	13.207.127

(**) Alınan sipariş avansları esas olarak, Metro Gross Market Bakırköy Alışveriş Hiz. Tic. Ltd. Şti.'den alınan kira avanslarından oluşmaktadır.

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

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan sipariş avansları (****)	275.764.384	242.195.668
	275.764.384	242.195.668

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

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

**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

9. DİĞER VARLIKLAR

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Diğer dönen varlıklar		
Devreden KDV	244.709	2.209.988
Diğer	-	3.464
	244.709	2.213.452

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Diğer duran varlıklar		
Devreden KDV	45.217.396	39.177.268
	45.217.396	39.177.268

10. FİNANSAL YATIRIMLAR

Bağlı ortaklıklar	Hisse Oranı (%)	31 Mart 2018	Hisse Oranı (%)	31 Aralık 2017
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	95	152.691.314	95	152.691.314
Büyükyalı Otel İşletmeciliği	60	30.000	60	30.000
Detuyap	22,22	12.497	11,11	6.250
Betuyap	2	4.224	2	4.224
		152.738.035		152.731.788

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

	Kullanılan yöntem	Seviye	31 Mart 2018
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	Gelir İndirgeme	3	152.691.314
Büyükyalı Otel İşletmeciliği	Maliyet		30.000
Detuyap	Maliyet		12.497
Betuyap	Maliyet		4.224

Şirket Aktay Otel İşletmelerinin değerinde önemli bir değişiklik olmadığı varsayımı altında 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla herhangi bir değerleme çalışması yapmamıştır. 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla ise gerçeğe uygun değerleri ile taşıdığı finansal yatırımlarını, Şirket ile ilişkisi bulunmayan Yeditepe Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından gerçekleştirilen değerleme çalışmaları neticesinde elde edilmiştir.

Aktay Otel İşletmeleri A.Ş., turistik oteller, moteller, tatil köyleri gibi her türlü turistik tesisleri kiralamak, yapmak, satın almak, onarmak, işletmek veya işlettirmek amacı ile kurulmuş olup, Şirket'in Antalya/Türkiye'deki oteli "Ela Quality Resort Otel"ini Özak GYO'dan kiralarak işletmektedir. Aktay Otel'in gerçeğe uygun değeri indirgenmiş nakit akım yöntemiyle belirlenmektedir. İndirgenmiş nakit akımları yönteminde kullanılan iskonto oranı ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti esas alınarak hesaplanmaktadır. Ortalama sermaye maliyeti hesaplanırken kullanılan %2,76 risksiz faiz oranı, 30 yıllık dolar cinsinden ABD devlet tahvili faizidir. Özsermaye piyasa risk primi %7,5 olarak kullanılmıştır. Değerlemelerle ilgili duyarlılık analizi Not 22'de verilmiştir.

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

**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2018	443.700.000	1.290.325.000	1.734.025.000
Alımlar	-	-	-
31 Mart 2018	443.700.000	1.290.325.000	1.734.025.000
	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2017	220.950.000	1.049.704.000	1.270.654.000
Alımlar	112.371.550	-	112.371.550
Makul değer artışından kaynaklanan kazanç	51.613.450	-	51.613.450
31 Mart 2017	384.935.000	1.049.704.000	1.434.639.000

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

	Kullanılan yöntem	Seviye	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Ela Resort Quality Otel	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	2	434.745.000	434.745.000
İkitelli Bina (34 Portall Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	322.390.000	322.390.000
Ataşehir Bina	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	3	268.815.000	268.815.000
Göktürk Arsa -2 (1015 No'lu Parsel)	Pazar Yaklaşımı	2	174.340.000	174.340.000
Balmumcu Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	144.690.000	144.690.000
Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	139.630.000	139.630.000
Bayrampaşa Bina	Pazar Yaklaşımı	3	124.745.000	124.745.000
Göktürk Arsa -1 (963 No'lu Parsel)	Pazar Yaklaşımı	2	78.575.000	78.575.000
Bağcılar Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	46.095.000	46.095.000
			1.734.025.000	1.734.025.000

Şirket'in 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, 31 Aralık 2017 tarihli ekspertiz rapor değerlerini ve bu tarihten itibaren 31 Mart 2018 tarihine kadar yatırım amaçlı gayrimenkuller için yapılmış harcamaları içermektedir. Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerleme şirkettir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlemede, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri dikkate alınmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerleme raporlarında seviye değişikliği bulunmamaktadır.

Şirket, 17.076.137 TL tutarındaki kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir (31 Mart 2017: 16.940.653 TL). Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 9.692.272 TL'dir (31 Mart 2017: 2.714.743 TL).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2018 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)

31 Mart 2018 tarihi itibarı ile Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde herhangi bir ipotek 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 konumlanmaktadır.

28 Aralık 2017 tarihli değerleme raporuna göre, emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazların değeri belirlenirken satılık atölye ve kiralık atölye/depo emsalleri araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan söz konusu taşınmazlara benzer nitelikte ve büyüklükte atölye emsallerinin birim satış fiyatlarının 4.160-4.680 TL aralığındadır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, binanın birim satış değeri 4.171 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri yaklaşık 322.390.000 TL olarak hesaplanmıştır.

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

Bayrampaşa Bina

Taşınmazlar İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Esenler Mahallesinde yer alan Metro Gross Market'tir. Bölümler için Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 28 Aralık 2017 tarihinde değerleme raporu düzenlenmiştir. Raporda pazar yaklaşımı kullanılmış olup, söz konusu taşınmazın değeri 124.745.000 TL olarak belirlenmiştir.

Taşınmazların çevresinde yapılan araştırmalarda; bağımsız bölümlerin; konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, büyüklük ve pazarlık paylarına göre taşınmazların değerinin değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan konut birimleri ile benzer nitelik ve konumdaki konutların 5.220-5.950 TL/m², dükkanların ise 5.200-6.250 TL/m² birim satış değeri ile satışlarının gerçekleşebileceği tespit 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 28 Aralık 2017 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Değerleme raporu kapsamındaki emsal araştırmasına göre; bölgede ofislerin 10.000-10.150 TL/m² aralığında; dükkanların ise 20.910 TL/m² birim satış bedellerine sahip olduğu belirtilmiştir.

Binanın nihai değeri hesaplanırken, emsal karşılaştırma yöntemine göre birim satış değeri (TL/m²) 5.230 TL olarak alınmış kabul edilmiştir, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri 139.630.000 TL olarak belirlenmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2018 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)

Güneşli Bina (Devamı)

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

Balmumcu Arsa

Taşınmazın, İstanbul Beşiktaş'ta yer alan 5 adet arsa vasıflı gayrimenkuldür. 28 Aralık 2017 tarihli değerleme raporuna göre, Gayrimenkulün değeri belirlenirken, emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır.

Söz konusu taşınmazların lokasyon açısından oldukça iyi konumda olması, nitelikli proje yapılabilirliği açısından yüz ölçümü ve yapılaşma hakları göz önüne alındığında birim satış değeri 17.330 TL olarak belirlenmiş, bu yöntemle arsanın bütün olarak değeri 144.690.000 TL olarak belirlenmiştir. Taşınmazların konumlandığı bölgede taşınmazlarla benzer lejanda sahip satılık arsa emsali bulunmamaktadır. Bölgede satışa sunulan emsaller; değerlemeye konu taşınmazlar için, konum, imar durumu, fiziksel özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bir bütün halindeki ortalama m2 birim pazar değerlerinin 16.000-20.750 TL/m2 aralıklarında olduğu saptanmıştır.

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

Bağcılar Arsa

Taşınmazlar, İstanbul Bağcılar'da konumlu 4 adet arsadır. Bölümler için Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 28 Aralık 2017 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır.

Gayrimenkulün nihai değerinin bulunmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, arsanın ortalama birim satış değeri 6.899 TL/ m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle ilgili arsanın bütün olarak değeri 46.095.000 TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekairelerdeki emsallerin m² fiyatları 7.240-7.550 TL aralığındadır.

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2018 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)

Göktürk Arsa -1 (963 No'lu Parsel)

Taşınmaz İstanbul Göktürk'te yer alan, 17.403,25 m² yüzölçümlü, tarla vasıflı, bir kısım üzerinde metruk durumda iki adet bina ve sera alanları yer alan, diğer kısımları doğal bitki örtüsü ile kaplı 1 adet parselden oluşmaktadır. Eyüp Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 22 Kasım 2016 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu parsel, 28 Ocak 2015 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Eyüp İlçesi Göktürk Yerleşmesinin Bir Kısımına Ait Uygulama İmar Planı" kapsamında "Kısmen Konut Alanı, Kısmen Dere Koruma Alanı, Kısmen Yol, Kısmen Park Alanı, Kısmen Dini Tesis Alanı" lejantında kalmaktadır. Eyüp Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 28.01.2015 onay tarihli son imar planından önce, değerlendirme konusu taşınmazın; 15 Şubat 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 Ocak 2015 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Eyüp İlçesi Göktürk Yerleşmesinin Bir Kısımına Ait Uygulama İmar Planı" kapsamında 18. madde uygulaması süreci devam etmekte olup imar uygulaması sonucunda belirlenecek parsel büyüklüğü ve yapılaşma koşulları henüz netlik kazanmamıştır.

Rapor sonuç değeri olarak; pazarda incelenen satılmış/satılık emsaller açısından daha somut verilere dayanmasından dolayı, emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan değer olan 78.575.000 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 4.140-4.800 TL aralığında değişmektedir.

Ataşehir Bina

Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3394 Ada 1 no'lu parselde yer alan Bulvar 216 projesindeki Bulvar 216 AVM içerisinde yer alan 38 adet dükkân, 3 adet asma katlı dükkân ve 2 adet özel otopark olmak üzere 43 adet bağımsız bölümdür. Bölüm için Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 28 Aralık 2017 tarihinde yapılan değerlendirme raporunda gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yöntemle göre söz konusu taşınmazın değeri gelir indirgeme yöntemine göre 268.815.000 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 %4 oranında artacağı öngörülerek 10 senelik periyotta elde edilecek nakit akışları hesaplanmış ve hesaplanan tutar vergi öncesi %10,50 indirgeme oranı ile iskonto edilmiştir. Mevcut durumda saha ziyareti tespitleri ve piyasa araştırmaları doğrultusunda alışveriş merkezinin doluluk oranının, 2018 yılı için %71 ve 2020 yılı itibarı ile %85 olacağı ve bu seviyede sabit kalacağı düşünülmüştür. Oluşması beklenen yönetim ve işletme giderinin, benzer örneklerde bir AVM'de ortalama oran olan %2 olacağı varsayılmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2018 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)

Serik Ela Otel

Değerleme konusu taşınmaz 5 yıldızlı turistik tesis olarak kullanılmaktadır. Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 28 Aralık 2017 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu değerleme çalışmasında gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan nakit akımları yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır. Rapor sonuç değeri olarak; taşınmazın gelir getiren bir gayrimenkul olmasından dolayı, taşınmaza nakit akımları yöntemi ile hesaplanan değer olan 434.745.000 TL nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Konu taşınmazın 2018 itibarıyla kira bedeli yıllık 5.747.500 USD (ciro payı dahil 7.892.474 USD) olarak belirlenmiş ve yıllık bazda bu tutarın %4.5 oranında artacağı 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 Yassıören yolu üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmaz, Eyüp Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir. Değerlemeye konu parselin yüzölçümü 32.863,21 m²'dir. Parsel üzerinde, değerlemeye konu olabilecek herhangi bir yapı bulunmadığından pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır, pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Buna göre taşınmazın pazar değeri için 174.340.000 TL kıymet takdir olunmuştur.

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	31 Mart 2017	31 Mart 2016
1 Ocak		
Maliyet	34.018.578	33.644.300
Birikmiş amortisman	(22.583.301)	(20.802.590)
Net kayıtlı değer	11.435.277	12.841.710
Girişler	133.707	164.629
Cari dönem amortisman	(526.703)	(333.600)
Dönem sonu net kayıtlı değer	11.042.281	12.672.739
31 Mart		
Maliyet	34.152.285	33.808.929
Birikmiş amortisman	(23.110.004)	(21.136.190)
Net kayıtlı değer	11.042.281	12.672.739

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in maddi duran varlıkları üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

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

**31 MART 2018 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

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat/ipotek/rehin (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	299.307.570	269.320.910
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	299.307.570	269.320.910

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

31 Mart 2018	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL
Teminat mektubu	-	8.752.140	299.307.570
	-	8.752.140	299.307.570
31 Aralık 2017	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL
Teminat mektubu	-	7.020.360	269.320.910
	-	7.020.360	269.320.910

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

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

**31 MART 2018 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)

Şirket'in lehine ve aleyhine açılmış ve hali hazırda devam eden 105 adet davası bulunmaktadır. Bu davalar işe iade, taşeronlar ve kiracılar ile olan anlaşmazlıklardan kaynaklı davalardan oluşmaktadır. Şirket aleyhine açılmış ve devam etmekte olan dava tutarları 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla 2.209.861 TL'dir ve 2.142.426 TL karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 2.548.680 TL dava olup, 1.997.193 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.

	2018	2017
1 Ocak	1.997.193	1.777.291
Dönem gideri, net	145.233	219.902
31 Mart	2.142.426	1.997.193

14. ŞEREFİYE

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

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

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Özak GYO'nun sahiplik oranı	%60	%60
Proje ortaklığının gerçeğe uygun değerinin Özak GYO'ya ait kısmı	18.660.000	18.660.000
Ödenecek nakit	37.093.792	37.093.792
Satın alma muhasebesi neticesinde ortaya çıkan şerefiye (*)	18.433.792	18.433.792

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

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

**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

15. ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	(%)	31 Mart 2018	(%)	31 Aralık 2017
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	62.500.000	25,00	62.500.000
Diğer	1,07	2.682.663	1,07	2.682.663
Nominal sermaye	100,00	250.000.000	100,00	250.000.000

Şirket'in 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla BİST'te işlem gören hisselerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	(%)	31 Mart 2018	(%)	31 Aralık 2017
Özak Tekstil (*)	1,03	2.565.087	1,03	2.565.087
Diğer	23,97	59.934.913	23,97	59.934.913
BİST'te işlem gören hisse	25,00	62.500.000	25,00	62.500.000

(*) Ana ortaklar tarafından kontrol edilen şirket.

Ödenmiş Sermaye

Şirket'in 31 Mart 2018 yılındaki sermayesi 250 milyon adet hissedenden oluşmaktadır (31 Aralık 2017: 250 milyon adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (31 Aralık 2017: 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. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Paylara ilişkin primler

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

Hisse Satış İşlemleri

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

Geri alınmış paylar

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. Şirket tarafından bu kapsamda 1 ve 2 Aralık 2016 tarihlerinde 1,73-1,78 TL fiyat aralığından olmak üzere 1,77 ağırlıklı ortalama fiyattan 88.560 adet payın geri alımı yapılmış olup, işlemlerin toplam tutarı 157.052 TL olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında yapılan geri alımlar ile birlikte toplamda 419.639 adet payın geri alımı yapılmış olup; geri alınan payların Şirket sermayesine oranı toplamda %0,17'ye ulaşmıştır. İşlemlerin toplam tutarı ise 757.677.TL olarak gerçekleşmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Geri alınmış paylar (devamı)

Geri alım mevcut nakit varlıklar ve Şirket faaliyet gelirleri ile finanse edilmiştir. Genel kurul tarihi olan 25 Mayıs 2017 tarihi itibarıyla geri alım işlemleri tamamlanmıştır. 25 Eylül 2017 tarihinde geri alınan paylar ile ilgili olarak 2,40 TL fiyattan yerli ve yabancı kurumsal yatırımcılara geri alınan 419.639 adet payın satış işlemi ortaklarca gerçekleştirilmiştir. Bu işlemle birlikte geri alınan payların tamamı satılmıştır. Geri alım işlemleri kapsamında gerçekleşen kazanç tutarı 249.457,06 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.

Kar dağıtımı

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

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

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

Birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla birikmiş diğer kapsamlı gelir veya gider detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Finansal varlık değer artış fonu (*)	144.141.314	144.141.314
- Vergi etkisi	-	-
Maddi duran varlık değer artış fonu (**)	245.365.479	245.365.479
- Vergi etkisi	-	-
	389.506.793	389.506.793

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

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

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

**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

31 Mart 2018

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Alacaklar	Borçlar			
	Kısa vadeli	Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklar (*)	-	-	17.522.280	-	-
Diğer ilişkili şirketler					
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	170.447	-	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hiz. A.Ş. (**)	-	3.042.114	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	-	476.362	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	-	318.525	-	-	-
Büyükyalı Otel İşletmeciliği	2.105	-	-	-	-
	172.552	3.837.001	17.522.280	-	-

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

(**) Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin işletilmesinden dolayı oluşan kısa vadeli ticari borçlardır.

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

**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

31 Aralık 2017

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Alacaklar	Borçlar			
	Kısa vadeli	Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklar (*)	-	-	16.255.800	-	-
Diğer ilişkili şirketler					
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	18.989	-	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hiz. A.Ş.	-	202.844	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	-	573.133	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	-	138.989	-	-	-
Özak Teks. Konf. San. ve Tic. A.Ş. (**)	-	52.249	18.062.000	-	-
	18.989	967.215	34.317.800	-	-

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

(**) Şirket'in operasyonlarında kullanmak üzere ilişkili tarafından aldığı ticari olmayan borca ilişkindir.

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

**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

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

**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Mart 2017					
	Hizmet alımları	Hizmet Satışları	Faiz giderleri	Sabit kıymet Alımı	Kira geliri	Hisse alımı
Ortaklar						
Ortaklar	-	-	-	-	-	-
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler						
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	-	193.563	183.843	-	5.170.734	-
Özak Teks. Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	815.996	-	-	-	1.033.861	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	684.920	7.135	-	-	63.981	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	388.189	75.688	-	-	394.858	-
Özak Global Holding A.Ş.	706.790	1.872	-	-	136.375	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	-	-	-	-	4.186	-
Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.	-	-	-	67.000.000	2.520	-
Diğer	-	-	-	-	16.687	-
	2.595.895	278.258	183.843	67.000.000	6.823.202	-

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

**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönemler içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	90.657	92.555
	90.657	92.555

17. PAY BAŞINA KAZANÇ

Türkiye’de şirketler, sermayelerini mevcut ortaklarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile artırılabilmektedirler. 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 - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	250.000.000	250.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı/(zararı)	(6.636.377)	53.352.821
Pay başına kazanç	(0,027)	0,213

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

**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

18. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a.1) Piyasa riski yönetimi

a.1.1) Kur riski yönetimi

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

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

	31 Mart 2018		
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
Parasal finansal varlıklar	160.186.835	27.826.190	10.335.092
Toplam varlıklar	160.186.835	27.826.190	10.335.092
Finansal yükümlülükler	231.669.155	-	47.597.057
Kısa vadeli yükümlülükler	231.669.155	-	47.597.057
Finansal yükümlülükler	112.156.554	-	23.042.868
Uzun vadeli yükümlülükler	112.156.554	-	23.042.868
Toplam yükümlülükler	343.825.709	-	70.639.925
Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	(183.638.874)	27.826.190	(60.304.833)

	31 Aralık 2017		
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
Parasal finansal varlıklar	143.296.072	28.210.730	8.169.199
Toplam varlıklar	143.296.072	28.210.730	8.169.199
Finansal yükümlülükler	152.740.193	-	33.825.754
Kısa vadeli yükümlülükler	152.740.193	-	33.825.754
Finansal yükümlülükler	129.814.899	-	28.748.732
Uzun vadeli yükümlülükler	129.814.899	-	28.748.732
Toplam yükümlülükler	282.555.092	-	62.574.486
Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	(139.259.020)	28.210.730	(54.405.287)

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

**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**18. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)**

Kur riskine duyarlılık

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

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

	31 Mart 2018	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	10.988.284	(10.988.284)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	10.988.284	(10.988.284)
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	(29.352.171)	29.352.171
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(29.352.171)	29.352.171
Toplam (3+6)	(18.363.887)	18.363.887

	31 Aralık 2017	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	10.640.805	(10.640.805)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	10.640.805	(10.640.805)
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	(24.566.707)	24.566.707
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(24.566.707)	24.566.707
Toplam (3+6)	(13.925.902)	13.925.902

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide olmayan / Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	161.557.236	160.861.434
Gayrimenkuller, Gayrimenkule			
Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	2.119.294.418	2.071.936.894
İştirakler	Md. 24 / (b)	152.738.035	152.731.788
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		163.276.708	139.544.222
Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3 / (p)	2.596.866.397	2.525.074.338
Finansal borçlar	Md. 31	548.825.580	490.227.410
Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-
Finansal kiralama borçları	Md. 31	3.762.494	3.616.763
İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	17.522.280	34.317.800
Özkaynaklar	Md. 31	1.651.437.160	1.658.073.537
Diğer kaynaklar		375.318.883	338.838.828
Toplam kaynaklar	Md. 3 / (p)	2.596.866.397	2.525.074.338

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
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)	161.557.236	160.861.434
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)	46.095.000	46.095.000
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24 / (d)	-	-
C2. İşletmeciler şirkete iştirak	Md. 28 / 1(a)	152.738.035	152.731.788
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	299.307.570	269.320.910
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 Mart 2018	31 Aralık 2017	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	%82	%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	%2	%20 en fazla
6. İşletmeciler Şirkete İştirak	Md. 28 / 1(a)	%6	%6	%10 en fazla
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	%53	%48	%500 en fazla
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24 / (b)	%6	%6	%10 en fazla
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22 / (1)	%0	%0	%10 en fazla

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

**31 MART 2018 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.