

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

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

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

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

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1 - 2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6 - 43

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

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

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

VARLIKLAR	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
Dönen varlıklar		268.428.196	242.842.538
Nakit ve nakit benzerleri	4	168.166.461	172.203.795
Ticari alacaklar		19.457.199	15.318.515
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	18	5.051	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	19.452.148	15.318.515
Diğer alacaklar		1.600.285	2.293.789
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	1.600.285	2.293.789
Stoklar	8	21.739.104	21.206.886
Peşin ödenmiş giderler		50.578.274	24.079.746
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	50.578.274	24.079.746
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		1.633.925	1.420.770
Türev araçlar		1.299.385	1.507.416
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar		1.299.385	1.507.416
Diğer dönen varlıklar	10	3.953.563	4.811.621
Duran varlıklar		2.206.398.092	2.160.871.299
Ticari alacaklar		1.067.145	914.245
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		1.067.145	914.245
Finansal yatırımlar		16.723	10.474
Stoklar	8	366.004.402	318.647.736
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	1.299.280.000	1.299.280.000
Maddi duran varlıklar	12	444.463.839	446.739.044
Maddi olmayan duran varlıklar		19.084.424	18.724.365
- Şerefiye	13	18.433.792	18.433.792
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar		650.632	290.573
Peşin ödenmiş giderler		25.942.232	31.938.491
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	25.942.232	31.938.491
Ertelenmiş vergi varlığı		5.321.930	5.439.675
Diğer duran varlıklar	10	45.217.397	39.177.269
Toplam varlıklar		2.474.826.288	2.403.713.837

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

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

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

KAYNAKLAR	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Mart 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
Kısa vadeli yükümlülükler		523.516.159	407.333.270
Kısa vadeli borçlanmalar	5	46.826.579	44.126.121
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	351.730.797	241.887.296
Ticari borçlar		64.656.149	45.013.469
- İlişkili taraflara ticari borçlar	18	3.900.631	1.220.443
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	60.755.518	43.793.026
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	2.252.504	1.793.761
Diğer borçlar		22.607.030	51.014.931
- İlişkili taraflara diğer borçlar	18	17.522.280	34.317.800
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	5.084.750	16.697.131
Ertelenmiş gelirler	9	31.876.072	20.031.080
Kısa vadeli karşılıklar		3.567.028	3.466.612
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	16	667.494	700.519
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	2.899.534	2.766.093
Uzun vadeli yükümlülükler		495.863.625	516.807.847
Uzun vadeli borçlanmalar	5	198.199.426	249.189.334
Ticari borçlar		19.928.630	23.259.439
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	19.928.630	23.259.439
Diğer borçlar		548.333	1.012.947
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	548.333	1.012.947
Ertelenmiş gelirler	9	275.767.656	242.195.670
Uzun vadeli karşılıklar		1.399.094	1.129.976
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	1.399.094	1.129.976
Diğer uzun vadeli yükümlülükler		20.486	20.481
Özkaynaklar		1.455.446.504	1.479.572.720
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		1.457.042.189	1.480.442.978
Ödenmiş sermaye	15	250.000.000	250.000.000
Paylara ilişkin primler	15	146.712.969	146.712.969
Geri alınmış paylar	15	-	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	15	399.842.180	399.902.887
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	15	401.122.514	401.122.514
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	15	(1.280.334)	(1.219.627)
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		19.591.496	19.591.496
Geçmiş yıllar karları		664.235.626	404.843.189
Net dönem karı		(23.340.082)	259.392.437
Kontrol gücü olmayan paylar		(1.595.685)	(870.258)
Toplam kaynaklar		2.474.826.288	2.403.713.837

Ekteki dipnotlar bu konsolide 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 KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2018	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2017
Hasılat		16.892.902	15.940.539
Satışların maliyeti		(14.609.051)	(8.663.304)
Brüt kar		2.283.851	7.277.235
Genel yönetim giderleri (-)		(2.710.816)	(2.889.683)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(5.319.024)	(2.060.612)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		15.365.640	68.541.488
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(8.595.286)	(15.561.777)
Esas faaliyet karı		1.024.365	55.306.651
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		1.024.365	55.306.651
Finansman gelirleri		1.636.423	7.458.384
Finansman giderleri (-)		(26.620.695)	(26.233.364)
Vergi öncesi kar		(23.959.907)	36.531.671
Vergi geliri		(101.555)	2.378.825
- Ertelenmiş vergi geliri		(101.555)	2.378.825
Net dönem karı		(24.061.462)	38.910.496
Dönem karının dağılımı			
<i>Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım</i>		(23.340.082)	39.878.933
<i>Kontrol gücü olmayan paylar</i>		(721.380)	(968.437)
Net dönem karı		(24.061.462)	38.910.496
Pay başına kazanç	17	(0,093)	0,1595
Diğer kapsamlı gider:			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(64.754)	(140.431)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		(80.942)	(175.539)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları), vergi etkisi		16.188	35.108
Toplam kapsamlı gelir / gider		(24.126.216)	38.770.065
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı			
<i>Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım</i>		(23.400.789)	39.745.524
<i>Kontrol gücü olmayan paylar</i>		(725.427)	(975.459)

Ekteki dipnotlar bu konsolide 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 ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

	Ödenmiş sermaye	Paylara ilişkin primler	Geri alınmış paylar	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/(zararı)	Ana ortaklığa ait öz kaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam öz kaynaklar
				Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artış/azalışları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları						
1 Ocak 2017	250.000.000	146.712.969	(757.677)	312.337.514	(1.184.137)	19.319.877	391.010.042	14.028.274	1.131.466.862	(457.809)	1.131.009.053
Transferler	-	-	-	-	-	-	14.028.274	(14.028.274)	-	-	-
Net dönem karı	-	-	-	-	-	-	-	39.878.933	39.878.933	(968.437)	38.910.496
Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	(133.409)	-	-	-	(133.409)	(7.022)	(140.431)
31 Mart 2017	250.000.000	146.712.969	(757.677)	312.337.514	(1.317.546)	19.319.877	405.038.316	39.878.933	1.171.212.386	(1.433.268)	1.169.779.118
1 Ocak 2018	250.000.000	146.712.969	-	401.122.514	(1.219.627)	19.591.496	404.843.189	259.392.437	1.480.442.978	(870.258)	1.479.572.720
Transferler	-	-	-	-	-	-	259.392.437	(259.392.437)	-	-	-
Net dönem karı	-	-	-	-	-	-	-	(23.340.082)	(23.340.082)	(721.380)	(24.061.462)
Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	(60.707)	-	-	-	(60.707)	(4.047)	(64.754)
31 Mart 2018	250.000.000	146.712.969	-	401.122.514	(1.280.334)	19.591.496	664.235.626	(23.340.082)	1.457.042.189	(1.595.685)	1.455.446.504

Ekteki dipnotlar bu konsolide 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 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		(27.662.738)	59.441.857
Dönem karı		(24.061.462)	38.910.496
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		40.416.165	(58.139.025)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		3.705.590	3.341.424
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		306.462	686.397
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		11.069.683	8.392.056
Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(69.809)	-
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		208.031	-
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		25.094.653	(16.531.519)
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler		101.555	(2.413.933)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		-	(51.613.450)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(43.786.417)	78.670.386
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(47.888.884)	(24.097.421)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(4.221.775)	(9.073.697)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacak ve varlıklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(24.990.835)	(14.433.428)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		16.311.871	32.676.171
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		45.416.978	110.207.425
Faaliyetlerle ilgili diğer borç ve yükümlülüklerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(28.413.772)	(16.608.664)
Faaliyetlerde kullanılan / elde edilen nakit akışları		(27.431.714)	59.441.857
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(17.869)	-
Vergi ödemeleri/ iadeleri		(213.155)	-
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(313.344)	(111.473.504)
Alınan faiz		1.483.348	2.194.158
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkları alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(1.790.443)	(1.296.112)
İştirakler ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya sermaye artırımı sebebiyle oluşan nakit çıkışları		(6.249)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		-	(112.371.550)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		23.938.748	40.018.255
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		85.517.725	80.415.569
Ödenen faiz		(54.004.441)	(10.586.214)
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(7.574.536)	(29.811.100)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET (AZALIŞ) / ARTIŞ		(4.037.334)	(12.013.392)
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	172.203.795	152.215.137
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	168.166.461	140.201.745

Ekteki dipnotlar bu konsolide 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 FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., bağlı ortaklıkları ve müşterek faaliyetinin ("Grup") personel sayısı detayı şu şekildedir: 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 26 (31 Aralık 2017: 29), Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'nin personel sayısı 395 (31 Aralık 2017 : 360) ve Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı'nın personel sayısı 364'dür. (31 Aralık 2017: 328).

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

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

Bağlı ortaklıklar:

Şirket'in bağlı ortaklıklarının detayı aşağıda verilmektedir:

	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)	
			31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. (*)	Otelcilik	İstanbul	95,00	95,00
Büyükyalı Otel İşletmeciliği (**)	Otelcilik	İstanbul	60,00	60,00

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

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

Müşterek faaliyet:

Grup'un müşterek faaliyetinin detayı aşağıda verilmektedir:

	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy	
			31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	%60	%60

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

1. GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

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

Finansal tabloların onaylanması:

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

TMS’ye Uygunluk Beyanı

Grup, 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.

Grup, muhasebe kayıtlarını, Maliye Bakanlığı’na 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.

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

Kullanılan para birimi

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Konsolidasyona ilişkin esaslar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

Grup 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 hasılatın kendine düşen payı ve
- Müştereken katlanılan giderlerdeki payı da dâhil olmak üzere giderlerini.

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

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

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

2.3 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Grup'un cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

2.4 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..

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

- TFRS 15, “Müşteri sözleşmelerinden hasılat” 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 asıl midir yoksa aracı mıdır değerlendirmesine (net hasılat sunumuna karşın brüt hasılat sunumu) ilişkin açıklamaları içermektedir. Uygulama rehberliğindeki bu alanların her biri için yeni ve değiştirilmiş açıklayıcı örnekler eklenmiştir. UMSK, aynı zamanda yeni hasılat standardına geçiş ile ilgili ek pratik tedbirler dahil etmiştir.
 - TFRS 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 muhasebeleştirme 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.
 - 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.

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

- TMS 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.
 - 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 muhasebeleştireceklerini 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 bir sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

- TFRS 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.
- 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.

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

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

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Binaların gerçeğe uygun değer tespitleri

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

Ertelenmiş Vergi

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

Dava karşılıkları

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Borçlanma maliyetleri

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

2.7 İşletmenin sürekliliği

İlişikte sunulan konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre düzenlenmiştir. Grup'un 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarından 255.087.963 TL fazla olup devam eden projeler ve mevcut proje stoklarından gerçekleşecek satışlar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kira sözleşmeleri uyarınca elde edilen nakit akışları ile gerektiğinde yeni finansal borçlanmalar vasıtasıyla nakit akış yönetimi sağlanmaktadır. Büyükyalı projesinde ön satışlar başlamış olup, nakit akım sağlanmaya başlanmıştır.

2.8 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.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

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

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

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

Grup'un faaliyet bölümlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2018			
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı				
Hasılat	18.964.379	4.583.760	(6.655.237)	16.892.902
Satışların maliyeti (-)	(6.504.838)	(13.626.506)	5.522.293	(14.609.051)
Brüt kar	12.459.541	(9.042.746)	(1.132.944)	2.283.851
Genel yönetim giderleri (-)	(2.067.408)	(643.408)	-	(2.710.816)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(3.801.841)	(1.517.183)	-	(5.319.024)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	14.381.505	984.135	-	15.365.640
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(7.526.428)	(1.066.105)	(2.753)	(8.595.286)
Esas faaliyet karı	13.445.369	(11.285.307)	(1.135.697)	1.024.365
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	13.445.369	(11.285.307)	(1.135.697)	1.024.365
Finansman gelirleri/giderleri, net	(21.924.312)	(3.059.960)	-	(24.984.272)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	(8.478.943)	(14.345.267)	(1.135.697)	(23.959.907)
Vergi Geliri	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	(101.555)	-	(101.555)
Dönem karı	(8.478.943)	(14.446.822)	(1.135.697)	(24.061.462)

	31 Mart 2017			
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı				
Hasılat	20.475.625	2.361.947	(6.897.033)	15.940.539
Satışların maliyeti (-)	(3.979.894)	(9.854.145)	5.170.735	(8.663.304)
Brüt kar	16.495.731	(7.492.198)	(1.726.298)	7.277.235
Genel yönetim giderleri (-)	(2.093.950)	(795.733)	-	(2.889.683)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(1.324.471)	(736.141)	-	(2.060.612)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	63.569.644	4.739.847	231.997	68.541.488
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(12.306.646)	(3.255.128)	-	(15.561.774)
Esas faaliyet karı	64.340.308	(7.539.353)	(1.494.301)	55.306.654
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	64.340.308	(7.539.353)	(1.494.301)	55.306.654
Finansman gelirleri/giderleri, net	(11.770.526)	(7.004.454)	-	(18.774.980)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	52.569.782	(14.543.807)	(1.494.301)	36.531.674
Vergi Geliri	-	2.378.825	-	2.378.825
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	2.378.825	-	2.378.825
Dönem karı	52.569.782	(12.164.982)	(1.494.301)	38.910.499

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

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

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

Varlıklar	31 Mart 2018			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
Dönen varlıklar	271.866.726	26.424.675	(29.863.205)	268.428.196
Cari olmayan / Duran varlıklar	2.516.387.554	15.110.912	(325.100.374)	2.206.398.092
Toplam varlıklar	2.788.254.280	41.535.587	(354.963.579)	2.474.826.288

Kaynaklar	31 Mart 2018			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
Kısa vadeli yükümlülükler	458.272.613	71.986.837	(6.743.291)	523.516.159
Uzun vadeli yükümlülükler	494.410.041	1.453.584	-	495.863.625
Özkaynaklar	1.835.571.623	(31.904.824)	(348.220.295)	1.455.446.504
Toplam kaynaklar	2.788.254.277	41.535.597	(354.963.586)	2.474.826.288

Varlıklar	31 Aralık 2017			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
Dönen varlıklar	238.828.738	25.345.164	(21.331.364)	242.842.538
Cari olmayan / Duran varlıklar	2.471.099.289	13.738.491	(323.966.481)	2.160.871.299
Toplam varlıklar	2.709.928.027	39.083.655	(345.297.845)	2.403.713.837

Kaynaklar	31 Aralık 2017			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
Kısa vadeli yükümlülükler	358.482.995	55.497.877	(6.647.602)	407.333.270
Uzun vadeli yükümlülükler	515.828.816	979.026	5	516.807.847
Özkaynaklar	1.835.616.214	(17.393.248)	(338.650.246)	1.479.572.720
Toplam kaynaklar	2.709.928.025	39.083.655	(345.297.843)	2.403.713.837

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Kasa	51.466	88.513
Bankadaki nakit	168.114.995	172.115.282
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	160.929.115	136.652.782
- Vadesiz mevduatlar	5.145.448	33.496.470
- Diğer	2.040.432	1.966.030
TOPLAM	168.166.461	172.203.795

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla Grup'un blokeli mevduatı 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 FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Vadeli mevduatların döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

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	2.242.576
		160.929.115

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2017
Türk Lirası	8,00-15,00	6.290.269
ABD Doları	0,05-4,15	91.272.006
Avro	0,05-2,39	39.090.507
		136.652.782

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

5. FİNANSAL BORÇLAR

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli borçlanmalar	46.826.579	44.126.121
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	351.730.797	241.887.296
Uzun vadeli borçlanmalar	198.199.426	249.189.334
	596.756.802	535.202.751

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

Finansal borçlar	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Banka kredileri	592.637.275	531.585.988
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	4.119.527	3.616.763
	596.756.802	535.202.751

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
1 yıl içerisinde ödenecek	395.542.491	283.245.872
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	118.693.776	98.349.577
2-5 yıl içerisinde ödenecek	78.401.008	149.990.539
	592.637.275	531.585.988

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

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

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

5. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

Banka kredilerinin döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	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	268.174.347	112.156.554
ABD Doları	2,36	7.306.502	-
		395.542.491	197.094.784

Para birimi	31 Aralık 2017		
	Faiz oranı (%)	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	6,75-14,50	115.903.770	92.282.891
Avro	0,65-4,00	160.364.111	156.057.225
ABD Doları	2,36	6.977.991	-
		283.245.872	248.340.116

31 Mart 2018 tarihi itibari ile kullanılan krediler sabit faizli olup, karşılığında Grup tarafından verilen ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar:

Kısa vadeli ticari alacaklar:

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Ticari alacaklar	12.110.643	9.557.051
Kısa vadeli ticari alacaklar senetleri	10.799.650	9.289.418
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(3.458.145)	(3.527.954)
	19.452.148	15.318.515

Grup'un turizm şirketlerine istinaden ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 14 gündür. (31 Aralık 2017 : 14 gün).

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	1 Ocak - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
Açılış bakiyesi	(3.527.954)	(4.439.753)
Dönem içi karşılıklardaki azalış/(artış), net	69.809	(306.476)
Kapanış bakiyesi	(3.458.145)	(4.746.229)

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

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

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

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

b) İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar:

Kısa vadeli borçlar:

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Ticari borçlar(*)	52.996.074	31.357.330
Borç senetleri	6.195.033	6.592.101
Gider tahakkukları (**)	1.639.376	6.059.517
Ticari borçlar reeskontu (-)	(74.965)	(215.922)
	60.755.518	43.793.026

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

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

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

Uzun vadeli borçlar:

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Ticari borçlar (***)	29.778.201	34.379.710
Borç reeskontu (-)	(9.849.571)	(11.120.271)
	19.928.630	23.259.439

(***) Uzun vadeli ticari borçlar Grup'un Eyüp İlçesi Göktürk Mahallesiindeki taşınmazın alımı ile alakalı borcundan oluşmaktadır.

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar:

Kısa vadeli diğer alacaklar	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Verilen depozito ve teminatlar	1.031.129	1.715.637
Diğer	569.156	578.152
	1.600.285	2.293.789

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

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

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

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

b) İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Alınan depozito ve teminatlar (*)	4.404.985	3.254.037
Ödenecek vergiler (**)	570.050	715.345
Diğer (***)	109.715	12.727.749
	5.084.750	16.697.131

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

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

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

Uzun vadeli diğer borçlar	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Alınan depozito ve teminatlar	411.823	876.437
Diğer	136.510	136.510
	548.333	1.012.947

8. STOKLAR

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli stoklar	21.739.104	21.206.886
<i>Tamamlanan proje stokları(****)</i>	<i>19.265.106</i>	<i>19.265.106</i>
<i>Turizm faaliyetleri ile ilgili stoklar</i>	<i>2.473.998</i>	<i>1.941.780</i>
Devam eden proje stokları (*****)	366.004.402	318.647.736
Uzun vadeli stoklar	366.004.402	318.647.736

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

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

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

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

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

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

İlişkili olmayan taraflara

kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Taşeronlara verilen avanslar	28.790.638	14.848.513
Verilen sipariş avansları (*)	19.885.994	7.526.232
Gelecek aylara ait giderler	1.901.642	1.705.001
	50.578.274	24.079.746

İlişkili olmayan taraflara

uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Proje avansı (**)	25.238.081	31.238.081
Gelecek yıllara ait giderler	685.595	681.854
Verilen depozito ve teminatlar	18.556	18.556
	25.942.232	31.938.491

(*) 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla verilen sipariş avansları, Grup'un devam etmekte olan Büyükyalı projesine ilişkin tedarikçilere verdiği sipariş avanslarından oluşmaktadır.

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

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Alınan sipariş avansları (***)	26.006.485	16.557.416
Gelecek aylara ait gelirler (****)	5.869.587	3.473.664
	31.876.072	20.031.080

(***) 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla alınan sipariş avansları esas olarak, turizm acentalarından alınan avanslara aittir.

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

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

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

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

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Alınan sipariş avansları (*)	275.764.384	242.195.670
Gelecek yıllara ait gelirler	3.272	-
	275.767.656	242.195.670

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

10. DİĞER VARLIKLAR

Diğer dönen varlıklar	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Devreden KDV	3.919.354	4.797.237
İş avansları	29.209	14.133
Diğer	5.000	251
	3.953.563	4.811.621

Diğer duran varlıklar	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Devreden KDV	45.217.397	39.177.269
	45.217.397	39.177.269

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2018	443.700.000	855.580.000	1.299.280.000
Alımlar	-	-	-
Makul değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç	-	-	-
31 Mart 2018	443.700.000	855.580.000	1.299.280.000

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2017	220.950.000	703.744.000	924.694.000
Alımlar (**)	112.371.550	-	112.371.550
Makul değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç	51.613.450	-	51.613.450
31 Mart 2017	384.935.000	703.744.000	1.088.679.000

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Grup'un 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Grup ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerleme çalışmaları neticesinde elde edilmiştir. 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.

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

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

	Kullanılan yöntem	Seviye	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
İkitelli Bina (34 Portall Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	322.390.000	322.390.000
Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)	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
			1.299.280.000	1.299.280.000

Grup'un 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..

Grup, 11.564.313 TL tutarındaki kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralandan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir (31 Mart 2017: 11.773.344 TL). Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 9.038.666 TL'dir (31 Mart 2017: 2.006.978 TL).

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde verilen herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

Değerleme raporuyla ilgili detaylar aşağıdaki gibidir;

İkitelli Bina (34 Portall Plaza)

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

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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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.

Güneşli Bina (İş İstanbul 34 Plaza)

Taşınmaz, İstanbul Bağcılar'da konumlu İş İstanbul 34 projesinde yer alan 26 adet bağımsız bölümdür. Bölümler için Terra 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; dükkânların 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.

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

Balmumcu Arsa

Taşınmazın, İstanbul Beşiktaş'ta yer alan 5 adet arsa vasıflı gayrimenkuldür. Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Bağcılar Arsa

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

Göktürk Arsa – 1 (963 No’lu parsel)

Taşınmaz İstanbul Göktürk’te yer alan, 17.403,25 m² yüzölçümlü, tarla vasıflı, bir kısım üzerinde metruk durumda iki adet bina ve sera alanları yer alan, diğer kısımları doğal bitki örtüsü ile kaplı 1 adet parselden oluşmaktadır. Eyüp Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde 22.11.2016 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerleme konusu parsel, 28.01.2015 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Eyüp İlçesi Göktürk Yerleşmesinin Bir Kısımına Ait Uygulama İmar Planı” kapsamında “Kısmen Konut Alanı, Kısmen Dere Koruma Alanı, Kısmen Yol, Kısmen Park Alanı, Kısmen Dini Tesis Alanı” lejantında kalmaktadır. Eyüp Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre 28.01.2015 onay tarihli son imar planından önce, değerleme konusu taşınmazın; 15.02.2013 tasdik tarihli ve 12.07.2013 tadilat tarihli 1/5000 ölçekli “Göktürk Yerleşmesinin Bir Kısımına Ait Nazım İmar Planı” kapsamında 2B arazisi vasfından çıkarıldığı ve taşınmazın 240 kişi/hektar yoğunluklu konut alanında kaldığı bilgisi edinilmiştir. Ancak 28.01.2015 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Eyüp İlçesi Göktürk Yerleşmesinin Bir Kısımına Ait Uygulama İmar Planı” kapsamında 18. madde uygulaması süreci devam etmekte olup imar uygulaması sonucunda belirlenecek parsel büyüklüğü ve yapılaşma koşulları henüz netlik kazanmamıştır.

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 değerleme 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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Ataşehir Bina (Bulvar 216 AVM)

Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3394 Ada 1 no'lu parselde yer alan Bulvar 216 projesindeki Bulvar 216 AVM içerisinde yer alan 38 adet dükkân, 3 adet asma katlı dükkân ve 2 adet özel otopark olmak üzere 43 adet bağımsız bölümdür. Bölüm için Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 28 Aralık 2017 tarihinde yapılan değerleme 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.

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.

Bayrampaşa Arsa ve Bina

Taşınmazlar İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Esenler Mahallesinde yer alan Metro Gross Market'tir. Bölümler için Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 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 gerçekleştirileceği tespit edilmiştir.

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

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

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

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Yer altı ve yer üstü düzenleri	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
1 Ocak 2018	204.964	489.752.724	8.498.587	1.158.107	29.993.568	5.425.408	535.033.358
Alımlar	-	-	142.494	6.000	1.273.878	-	1.422.372
Çıkışlar	-	-	-	-	(689.596)	-	(689.596)
31 Mart 2018	204.964	489.752.724	8.641.081	1.164.107	30.577.850	5.425.408	535.766.134
Birikmiş amortismanlar							
1 Ocak 2018	(48.682)	(59.298.861)	(5.947.903)	(924.293)	(22.074.575)	-	(88.294.314)
Dönem gideri	(2.674)	(2.940.870)	(258.812)	(42.338)	(452.883)	-	(3.697.577)
Çıkışlar	-	-	-	-	689.596	-	689.596
31 Mart 2018	(51.356)	(62.239.731)	(6.206.715)	(966.631)	(21.837.862)	-	(91.302.295)
31 Mart 2018	153.608	427.512.993	2.434.366	197.476	8.739.988	5.425.408	444.463.839
	Yer altı ve yer üstü düzenleri	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
1 Ocak 2017	204.964	400.967.724	8.303.121	949.987	27.791.865	5.425.408	443.643.069
Alımlar	-	-	221.196	-	639.758	435.158	1.296.112
31 Mart 2017	204.964	400.967.724	8.524.317	949.987	28.431.623	5.860.566	444.939.181
Birikmiş amortismanlar							
1 Ocak 2017	(37.987)	(49.167.724)	(5.472.021)	(797.948)	(20.246.303)	-	(75.721.983)
Dönem gideri	(2.673)	(2.541.695)	(127.562)	(30.507)	(488.720)	-	(3.191.157)
31 Mart 2017	(40.660)	(51.709.419)	(5.599.583)	(828.455)	(20.735.023)	-	(78.913.140)
31 Mart 2017	164.304	349.258.305	2.924.734	121.532	7.696.600	5.860.566	366.026.041

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

31 Mart 2018 sonu itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi (Seviye 2) kullanılmıştır. Grup'un binasının gerçeğe uygun değeri Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hesaplanmıştır. Bina değerlemesi ile ilgili detay aşağıdaki gibidir;

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 değeri 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.

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

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

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

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

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.

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

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

Binalar sözleşme süresince amorti edilmektedir.

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

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Maliyet	76.933.622	76.933.622
Birikmiş amortisman	(20.058.232)	(19.666.789)
Net defter değeri	56.875.390	57.266.833

NOT 13 – 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 FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Grup'un 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	354.003.824	353.301.770
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	354.003.824	353.301.770

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

	31 Mart 2018			31 Aralık 2017		
	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL
Teminat mektubu	7.459.803	52.437.597	354.003.824	7.361.806	80.058.573	353.301.770
	7.459.803	52.437.597	354.003.824	7.361.806	80.058.573	353.301.770

Grup'un lehine ve aleyhine açılmış ve halihazırda devam eden toplam 128 adet davası bulunmaktadır. Bu davalar işe iade, taşeronlar ve kiracılar ile olan anlaşmazlıklardan kaynaklı davalardan oluşmaktadır. Grup aleyhine açılmış ve devam etmekte olan dava tutarları 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla 3.017.627 TL'dir ve 2.899.534 TL tutarındaki kısmına karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2017: 3.791.483 TL'dir ve 2.766.093 TL tutarındaki kısmına karşılık ayrılmıştır). Grup yönetimi, karşılık ayrılanlar dışındaki davaların lehte sonuçlanacağını tahmin etmektedir. Karşılık ayrılan davaların büyük kısmını tek bir dava oluşturmaktadır. Bu dava ilk derece mahkemesinde grubun aleyhine sonuçlanmış olup, grup yönetimi bu kararla ilgili bir üst mahkemede temyize gitmiştir.

	1 Ocak - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
Açılış bakiyesi	2.766.093	1.818.847
Dönem gideri, net	133.441	947.246
Kapanış bakiyesi	2.899.534	2.766.093

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

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

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

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

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

Şirket'in 31 Mart 2018 ve 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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

15. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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.

Paylara ilişkin primler:

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

Kar dağıtımı:

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

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

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

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

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

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

15. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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 Eylül 2015 tarihli yazısı ile Kurul Karar Organı'nın 15 Eylül 2015 tarih ve 26/1167 sayılı toplantısında, Grup talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

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

Şirket Yönetim Kurulu'nun 25 Kasım 2016 tarihli toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21 Temmuz 2016 ve 25 Temmuz 2016 tarihli Basın Duyuruları dikkate alınarak, Uluslararası piyasalarda yaşanan gelişmelerin ve Türkiye sermaye piyasalarına olası yansımalarının, payları borsada işlem gören Şirket'in hisse değeri üzerinde oluşturabileceği potansiyel yakın ve ciddi bir kayıptan kaçınmak amacıyla, toplamda 3.000.000 adet payı ve toplantı tarihinden itibaren 1 yılı aşmamak kaydıyla, yapılacak ilk Genel Kurul toplantısına kadar, gerekli görülen durumlarda geri alım yapılmasına, bu amaçla 6.000.000 TL tutarına kadar kaynak ayrılmasına karar vermiştir. . 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. 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.

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
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları	401.122.514	401.122.514
Aktüeryal kayıp fonu	(1.600.418)	(1.524.533)
- vergi etkisi	320.084	304.906
	399.842.180	399.902.887

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

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

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

16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Personele ödenecek ücretler	1.578.998	1.235.576
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	673.506	558.185
	2.252.504	1.793.761

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Kullanılmayan izin karşılığı	667.494	700.519
	667.494	700.519

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Kıdem tazminatı karşılığı	1.399.094	1.129.976
	1.399.094	1.129.976

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ıncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 5.001,76 TL (31 Aralık 2017: 5.001,76 TL) tavanına tabidir.

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %6 enflasyon ve %10,50 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık % 4,23 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2017: %4,25). Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2017 tarihinden itibaren geçerli olan 5.001,76 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

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

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

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

17. PAY BAŞINA KAZANÇ

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

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

	1 Ocak - 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	(23.340.082)	39.878.933
Pay başına kazanç	(0,093)	0,1595

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

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

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

18. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Mart 2018					
	Alacaklar		Borçlar			
	Kısa vadeli Ticari	Uzun vadeli Ticari	Kısa vadeli		Uzun vadeli	
			Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklara Borçlar (*)	-	-	-	17.522.280	-	-
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler						
Özak Tekstil	-	-	-	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	-	476.362	-	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	-	382.154	-	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. (**)	5.051	3.042.115	-	-	-	-
	5.051	3.900.631	-	17.522.280	-	-

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

(**) Grup'un 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 FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

18. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2017					
	Alacaklar		Borçlar			
	Kısa vadeli Ticari	Uzun vadeli Ticari	Kısa vadeli		Uzun vadeli	
			Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklara Borçlar (*)	-	-	-	16.255.800	-	-
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler						
Özak Tekstil	-	-	52.249	18.062.000	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	-	-	583.945	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	-	-	381.405	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. (**)	-	-	202.844	-	-	-
	-	-	1.220.443	34.317.800	-	-

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

(**) Grup'un 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 FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

18. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Mart 2018					
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit Kıymet Alımları	Hisse alımı
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler						
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	2.244.771	-	-	368.809	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	1.015.787	-	-	189.925	-	-
Özak Tekstil	4.692	-	-	1.076.224	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	10.704	5.456	-	69.151	-	-
Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.	-	-	-	2.723	-	-
Diğer	-	-	-	18.036	-	-
Toplam	3.275.954	5.456	-	1.724.868	-	-

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

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

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

18. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Mart 2017					
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit Kıymet Alımları	Hisse alımı
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler						
Özak Tekstil	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	-	-
Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.	-	-	-	2.520	67.000.000	-
Diğer	-	-	-	16.687	-	-
Toplam	2.595.895	84.695	-	1.648.282	67.000.000	-

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

**31 MART 2018 TARİHİ İTİBARI İLE
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

18. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	449.167	372.483
	449.167	372.483

19. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a.1) Piyasa riski yönetimi

a.1.1) Kur riski yönetimi

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

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

	31 Mart 2018			
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Diğer	ABD Doları	Avro
1-Parasal Finansal Varlıklar	162.536.930	-	28.120.833	10.578.878
2-Toplam varlıklar	162.536.930	-	28.120.833	10.578.878
3-Finansal yükümlülükler	275.480.849	-	1.850.263	55.097.148
4-Kısa vadeli yükümlülükler	275.480.849	-	1.850.263	55.097.148
5-Finansal yükümlülükler	112.156.554	-	-	23.042.868
6-Uzun vadeli yükümlülükler	112.156.554	-	-	23.042.868
7-Toplam yükümlülükler	387.637.403	-	1.850.263	78.140.016
8-Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	(225.100.473)	-	26.270.570	(67.561.138)

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

**31 MART 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

	31 Aralık 2017			
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Diğer	ABD Doları	Avro
1-Parasal Finansal Varlıklar	152.261.317	-	29.804.354	8.823.447
2-Toplam varlıklar	152.261.317	-	29.804.354	8.823.447
3-Finansal yükümlülükler	167.342.102	-	1.849.994	35.514.143
4-Kısa vadeli yükümlülükler	167.342.102	-	1.849.994	35.514.143
5-Finansal yükümlülükler	156.057.225	-	-	34.560.342
6-Uzun vadeli yükümlülükler	156.057.225	-	-	34.560.342
7-Toplam yükümlülükler	323.399.327	-	1.849.994	70.074.485
8-Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	(171.138.010)	-	27.954.360	(61.251.037)

Kur riskine duyarlılık

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

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

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

**31 MART 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

	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	10.373.985	(10.373.985)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	10.373.985	(10.373.985)
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	(32.884.033)	32.884.033
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(32.884.033)	32.884.033
Toplam (3+6)	(22.510.048)	22.510.048
	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	10.544.105	(10.544.105)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	10.544.105	(10.544.105)
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	(27.657.906)	27.657.906
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(27.657.906)	27.657.906
Toplam (3+6)	(17.113.801)	17.113.801

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2018 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

20. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide olmayan/Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki İlgili 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 bilgiler	Tebliğdeki İlgili 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. İşletmeci 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 İlgili düzenleme	31 Mart 2018	31 Aralık 2017	Asgari / Azami Oran
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 24 / (b)	%0	%0	% 10 en fazla
2. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar 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. İşletmeci 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 / 6 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 TARİHİ İTİBARI İLE
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

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

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

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