

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ SINIRLI DENETİM RAPORU**

ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2018 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait ilgili özet bireysel kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, bireysel özkaynak değişim tablosunun ve bireysel nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

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

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



Burak Özpoyraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 15 Ağustos 2018

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU	1 - 2
KONSOLİDE OLMAYAN KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
KONSOLİDE OLMAYAN ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	6 - 45

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2018 TARİHLİ ARA DÖNEM

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

Varlıklar	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
Dönen varlıklar		294.385.935	217.515.748
Nakit ve nakit benzerleri	3	209.901.164	160.861.434
Ticari alacaklar		9.345.958	8.011.717
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	16	7.895	18.989
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	9.338.063	7.992.728
Diğer alacaklar		1.422.854	1.680.246
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	6	1.422.854	1.680.246
Stoklar	7	16.012.571	19.265.106
Peşin ödenmiş giderler		46.819.576	22.598.112
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	8	46.819.576	22.598.112
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		502.235	1.378.265
Türev araçlar		10.379.639	1.507.416
- Riskten korunma amaçlı türev varlıklar		10.379.639	1.507.416
Diğer dönen varlıklar	9	1.938	2.213.452
Duran varlıklar		2.423.975.031	2.307.558.590
Ticari alacaklar		1.165.445	914.245
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		1.165.445	914.245
Finansal yatırımlar	10	152.738.035	152.731.788
Stoklar	7	419.764.618	318.646.788
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	1.754.725.000	1.734.025.000
Maddi duran varlıklar	12	10.783.337	11.435.277
Maddi olmayan duran varlıklar		18.787.950	18.849.182
- Şerefiye	14	18.433.792	18.433.792
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar		354.158	415.390
Peşin ödenmiş giderler		12.528.543	31.779.042
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	8	12.528.543	31.779.042
Diğer duran varlıklar	9	53.482.103	39.177.268
Toplam varlıklar		2.718.360.966	2.525.074.338

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2018 TARİHLİ ARA DÖNEM

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

Kaynaklar	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
Kısa vadeli yükümlülükler		534.849.201	351.171.987
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	4	420.112.665	244.654.839
Ticari borçlar		52.420.453	39.520.014
- İlişkili taraflara ticari borçlar	16	6.834.441	967.215
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	45.586.012	38.552.799
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		1.210.108	974.402
Diğer borçlar		36.601.271	50.658.256
- İlişkili taraflara diğer borçlar	16	20.104.558	34.317.800
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6	16.496.713	16.340.456
Ertelenmiş gelirler	8	22.004.830	13.207.127
Kısa vadeli karşılıklar		2.493.650	2.157.349
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		274.660	160.156
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	13	2.218.990	1.997.193
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		6.224	-
Uzun vadeli yükümlülükler		504.308.372	515.828.814
Uzun vadeli borçlanmalar	4	189.944.756	249.189.334
Ticari borçlar		16.608.094	23.259.439
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	16.608.094	23.259.439
Diğer borçlar		339.540	876.437
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6	339.540	876.437
Ertelenmiş gelirler	8	297.035.273	242.195.668
Uzun vadeli karşılıklar		380.709	307.936
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		380.709	307.936
Özkaynaklar		1.679.203.393	1.658.073.537
Ödenmiş sermaye	15	250.000.000	250.000.000
Geri alınmış paylar			-
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		146.712.969	146.712.969
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		(119.842.284)	(119.842.284)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		245.365.479	245.365.479
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları		245.365.479	245.365.479
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışı	15	245.365.479	245.365.479
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		144.141.314	144.141.314
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları		144.141.314	144.141.314
- Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları	15	144.141.314	144.141.314
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		20.464.765	16.570.842
- Yasal yedekler		20.464.765	16.570.842
Geçmiş yıllar karları		971.231.294	617.342.750
Net dönem karı		21.129.856	357.782.467
Toplam kaynaklar		2.718.360.966	2.525.074.338

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2018	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2017	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2018	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2017
Kar veya Zarar Kısım					
Hasılat	17	45.630.143	39.119.655	27.798.708	20.370.330
Satışların maliyeti	17	(11.761.620)	(5.243.663)	(8.234.152)	(3.768.965)
Brüt kar		33.868.523	33.875.992	19.564.556	16.601.365
Genel yönetim giderleri (-)	19	(4.479.617)	(3.640.766)	(2.412.210)	(1.550.959)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	18	(7.582.922)	(3.997.832)	(3.781.081)	(2.673.360)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	77.465.524	66.792.311	63.084.019	2.248.636
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(31.786.207)	(18.946.872)	(24.257.940)	(5.666.196)
Faaliyet karı		67.485.301	74.082.833	52.197.344	8.959.486
Finansal gelirler	21	11.897.901	9.482.713	10.419.044	6.133.668
Finansal giderler	21	(58.253.346)	(23.109.045)	(34.850.155)	(7.989.474)
Vergi öncesi kar		21.129.856	60.456.501	27.766.233	7.103.680
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)		-	-	-	-
- Dönem vergi gideri		-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri		-	-	-	-
Dönem karının dağılımı		21.129.856	60.456.501	27.766.233	7.103.680
- Ana ortaklık payları		21.129.856	60.456.501	27.766.233	7.103.680
Toplam kapsamlı gelir		21.129.856	60.456.501	27.766.233	7.103.680
Pay başına kazanç	22	0,085	0,242	0,111	0,028

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Paylara ihraç primleri (iskontoları)	Ortak Kontrole tabi teşebbüs veya işletmelerin etkisi	Geri alınmış paylar	<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelir veya giderler</i>	<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak diğer kapsamlı gelir veya giderler</i>	Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerleme kazançları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı / (zararı)	Toplam özkaynaklar
1 Ocak 2017	250.000.000	146.712.969	(119.842.284)	(757.677)	245.365.479	71.479.386	16.299.223	609.914.817	7.541.372	1.226.713.285	
Transferler	-	-	-	-	-	-	271.619	7.269.753	(7.541.372)	-	-
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	-	-	-	-	-	-	-	-	60.456.501	60.456.501	
30 Haziran 2017	250.000.000	146.712.969	(119.842.284)	(757.677)	245.365.479	71.479.386	16.570.842	617.184.570	60.456.501	1.287.169.786	
1 Ocak 2018	250.000.000	146.712.969	(119.842.284)	-	245.365.479	144.141.314	16.570.842	617.342.750	357.782.467	1.658.073.537	
Transferler	-	-	-	-	-	-	3.893.923	353.888.544	(357.782.467)	-	-
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	-	-	-	-	-	-	-	-	21.129.856	21.129.856	
30 Haziran 2018	250.000.000	146.712.969	(119.842.284)	-	245.365.479	144.141.314	20.464.765	971.231.294	21.129.856	1.679.203.393	

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot referansları	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları		1.450.661	82.551.763
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı		21.129.856	60.456.501
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		40.243.168	(30.276.251)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		1.071.645	1.070.203
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		409.074	184.326
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	21	12.614.086	19.714.445
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		55.645.373	822.668
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler		75.213	-
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(8.872.223)	-
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	11	(20.700.000)	(51.987.263)
Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		-	(80.630)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(60.798.393)	52.737.991
Stoklardaki artış / (azalışla) ilgili düzeltmeler		(97.865.295)	(79.467.685)
Ticari alacaklardaki artış / (azalışla) ilgili düzeltmeler		(1.660.441)	(778.153)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış / (azalışla) ilgili düzeltmeler		(16.806.894)	36.447.229
Ticari borçlardaki artış / (azalışla) ilgili düzeltmeler		8.831.372	11.818.961
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / (azalışla) ilgili düzeltmeler		(16.934.443)	(6.615.813)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış)		63.637.308	91.333.452
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		574.631	82.918.241
Vergi iadeleri (ödemeleri)		876.030	(475.590)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		-	109.112
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		2.596.144	(107.504.674)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklı nakit çıkışları	11	-	(111.997.737)
Alınan faiz		2.960.864	4.729.169
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları		(358.473)	(1.929.338)
İştirakler ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya sermaye artırımı sebebiyle oluşan nakit çıkışları		(6.247)	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri		-	1.693.232
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		44.992.925	33.608.990
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		212.604.990	109.946.734
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(152.037.115)	(53.547.332)
Ödenen faiz		(15.574.950)	(22.790.412)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET AZALIŞ / ARTIŞ (A+B+C)		49.039.730	8.656.079
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	160.861.434	147.805.077
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	3	209.901.164	156.461.156

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

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

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 29'dur (31 Aralık 2017: 29).

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

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

Şirket'in ana ortağı ile esas kontrolü elinde tutan taraf Ahmet Akbalık ve Ürfi Akbalık'dır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Müşterek faaliyet:

Şirket’in müşterek faaliyetinin detayı aşağıda verilmektedir:

Müşterek faaliyet	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Şirket’in sermayedeki pay oranı (%)	
			30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	60	60

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

Özkaynağa dayalı finansal araçlara yapılan yatırımlar

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

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

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

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 15 Ağustos 2018 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

Şirket, 30 Haziran 2018 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin finansal tablolarını SPK' nın Seri: II, 14.1 No' lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak hazırlanmıştır.

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

İlişikteki bireysel finansal tablolar SPK Tebliğ hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

Kullanılan Para Birimi

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

Şirket'in müşterek faaliyetinin 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Şirket, 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

a. 30 Haziran 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.
- TFRS 15, “Müşteri sözleşmelerinden hasılat” standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişikliklerle edim (performans) yükümlülüklerini belirleyen uygulama rehberliğine, fikri mülkiyet lisanslarının muhasebesine ve işletmenin asil midir yoksa aracı mıdır değerlendirmesine (net hasılat sunumuna karşın brüt hasılat sunumu) ilişkin açıklamaları içermektedir. Uygulama rehberliğindeki bu alanların her biri için yeni ve değiştirilmiş açıklayıcı örnekler eklenmiştir. UMSK, aynı zamanda yeni hasılat standardına geçiş ile ilgili ek pratik tedbirler dahil etmiştir.
- TFRS 4, “Sigorta Sözleşmeleri” standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 4’de yapılan değişiklik sigorta şirketleri için ‘örtülü yaklaşım (overlay approach)’ ve ‘erteleme yaklaşımı (deferral approach)’ olarak iki farklı yaklaşım sunmaktadır. Buna göre:
 - Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce TFRS 9 uygulandığında ortaya çıkabilecek olan dalgalanmayı kar veya zararda muhasebeleştirmek yerine diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirme seçeneğini sağlayacaktır ve
 - Faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici olarak TFRS 9’u uygulama muafiyeti getirecektir. TFRS 9 uygulamayı erteleyen işletmeler hali hazırda var olan TMS 39, ‘Finansal Araçlar’ standardını uygulamaya devam edeceklerdir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

a. 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı):

- TMS 40, “Yatırım amaçlı gayrimenkuller” standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıflandırılmasına ilişkin yapılan bu değişiklikler, kullanım amacıyla değişiklik olması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkullere ya da gayrimenkullerden yapılan sınıflandırmalarla ilgili netleştirme yapmaktadır. Bir gayrimenkulün kullanımının değişmesi durumunda bu gayrimenkulün ‘yatırım amaçlı gayrimenkul’ tanımlarına uyup uymadığının değerlendirilmesinin yapılması gerekmektedir. Bu değişim kanıtlarla desteklenmelidir.
- TFRS 2 ‘Hisse bazlı ödemeler’ standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik nakde dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçüm esaslarını ve bir ödüllendirmeyi nakde dayalıdan özkaynağa dayalıya çeviren değişikliklerin nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır. Bu değişiklik aynı zamanda bir işverenin çalışanının hisse bazlı ödemesine ilişkin bir miktarı kesmek ve bunu vergi dairesine ödemekle yükümlü olduğu durumlarda, TFRS 2’nin esaslarına bir istisna getirerek, bu ödül sanki tamamen özkaynağa dayalıymışçasına işlem görmesini gerektirmektedir.

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

- TFRS 1, “Türkiye finansal raporlama standartlarının ilk uygulaması”, TFRS 7, TMS 19 ve TFRS 10 standartlarının ilk kez uygulama aşamasında kısa dönemli istisnalarını kaldırılmıştır.
- TMS 28, “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar”; bir iştirak ya da iş ortaklığının gerçeğe uygun değerden ölçülmesine ilişkin açıklık getirmiştir.
- TFRS Yorum 22, “Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve avanslar ödemeleri”; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum yabancı para cinsinden yapılan işlemler ya da bu tür işlemlerin bir parçası olarak yapılan ödemelerin yabancı bir para cinsinden yapılması ya da fiyatlanması konusunu ele almaktadır. Bu yorum tek bir ödemenin yapılması/alınması durumunda ve birden fazla ödemenin yapıldığı/alındığı durumlara rehberlik etmektedir. Bu rehberliğin amacı uygulamadaki çeşitliliği azaltmaktadır.

b) 30 Haziran 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 IAS 39’dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

b) 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (devamı):

- TMS 28, “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar’daki değişiklikler”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştirileceklerini açıklığa kavuşturmuştur.
- TFRS 16, “Kiralama işlemleri”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, ‘Müşteri sözleşmelerinden hasılat’ standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikle kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16’ya göre artık kiralayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK’nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. En azından yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralayanlar arasında pazarlıklara neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16’ya göre biz sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.
- TFRS Yorum 23, “Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12’ye göre değil TMS 37 ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu. TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir. Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığının bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir.
- TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”; 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

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

- TFRS 3 ‘İşletme Birleşmeleri’, kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçer.
 - TFRS 11 ‘Müşterek Anlaşmalar’, müşterek kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçmez.
 - TMS 12 ‘Gelir Vergileri’, işletme, temettülerin gelir vergisi etkilerini aynı şekilde muhasebeleştirir.
 - TMS 23 ‘Borçlanma Maliyetleri, bir özellikli varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hale gelmesi için yapılan her borçlanmayı, genel borçlanmanın bir parçası olarak değerlendirir.
- TMS 19 ‘Çalışanlara Sağlanan Faydalar’, planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme ile ilgili iyileştirmeler; 1 Ocak 2019 ve sonrasında olan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri gerektirir:
- Planda yapılan değişiklik, küçülme ve yerine getirme sonrası dönem için; cari hizmet maliyeti ve net faizi belirlemek için güncel varsayımların kullanılması;
 - Geçmiş dönem hizmet maliyetinin bir parçası olarak kar veya zararda muhasebeleştirme, ya da varlık tavanından kaynaklanan etkiyle daha önce finansal tablolara alınmamış olsa bile, fazla değerdeki herhangi bir azalmanın, yerine getirmedeki bir kazanç ya da zararın finansal tablolara alınması,

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

2.4 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Borçlanma maliyetleri

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Dava karşılıkları

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

Satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değer tespitleri

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Binaların gerçeğe uygun değer tespitleri

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

2.6 İşletmenin sürekliliği

İlişikte sunulan finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre düzenlenmiştir. Şirket'in 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarından 240.463.266 TL fazla olup devam eden projeler ve mevcut proje stoklarından gerçekleştirilecek satışlar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kira sözleşmeleri uyarınca elde edilen nakit akışları ile gerektiğinde yeni finansal borçlanmalar vasıtasıyla nakit akış yönetimi sağlanmaktadır.

2.7 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Kasa	16.794	15.842
Bankadaki nakit	209.884.370	160.845.592
-Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	199.467.936	128.396.383
-Vadesiz mevduatlar	10.416.434	32.449.209
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	209.901.164	160.861.434

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

Para birimi	Faiz oranı (%)	30 Haziran 2018
Avro	1,50-2,54	142.843.355
ABD Doları	3,50-4,50	47.216.522
Türk Lirası	10,00 - 18,75	9.408.059
		199.467.936

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2017
ABD Doları	0,70-4,15	85.278.978
Avro	0,05-2,39	36.827.136
Türk Lirası	8,00-15,00	6.290.269
		128.396.383

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların faiz oranları sabittir ve vade süreleri 2 ile 24 gün arasındadır (31 Aralık 2017: 2 ile 26 gün).

4. FİNANSAL BORÇLAR

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Uzun vadeli borçlanmaların		
kısa vadeli kısımları	420.112.665	244.654.839
Uzun vadeli borçlanmalar	189.944.756	249.189.334
	610.057.421	493.844.173

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

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Banka kredileri	605.789.029	490.227.410
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	4.268.392	3.616.763
	610.057.421	493.844.173

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
1 yıl içerisinde ödenecek	416.871.086	241.887.294
1-2 yıl içerisinde ödenecek	107.025.566	98.349.577
2-5 yıl içerisinde ödenecek	81.892.377	149.990.539
	605.789.029	490.227.410

Banka kredilerinin döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	30 Haziran 2018		
	Faiz oranı (%)	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	10,55-14,50	118.236.739	66.102.913
Avro	0,65-3,90	298.634.347	122.815.030
		416.871.086	188.917.943

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

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

5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Ticari alacaklar	9.295.933	7.723.784
Alacak senetleri	3.144.873	3.296.474
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(3.102.743)	(3.027.530)
	9.338.063	7.992.728

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

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

	30 Haziran 2018	30 Haziran 2017
Açılış bakiyesi	(3.027.530)	(3.000.383)
Konusu kalmayan karşılıklar	(75.213)	811.232
Kapanış bakiyesi	(3.102.743)	(2.189.151)

b) İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar

Kısa vadeli borçlar

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Ticari borçlar (*)	35.079.045	26.769.558
Borç senetleri	10.581.932	6.592.101
Gider tahakkukları (**)	-	5.394.326
Ticari borç reeskontu (-)	(74.965)	(203.186)
	45.586.012	38.552.799

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

(**) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, gider tahakkukları, Şirket'in gayrimenkul projeleri ile alakalı henüz faturalanmamış hakediş bedelleri ile alakalı giderlerinin tahakkuklarından oluşmaktadır.

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

Uzun vadeli borçlar

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Ticari borçlar (*)	27.605.096	34.379.710
Ticari borç reeskontu (-)	(10.997.002)	(11.120.271)
	16.608.094	23.259.439

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Verilen depozito ve teminatlar	516.594	1.102.894
Diğer çeşitli alacaklar	906.260	577.352
	1.422.854	1.680.246

b) İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Alınan depozito ve teminatlar (**)	14.395.461	3.185.706
Ödenecek vergiler (***)	2.101.252	590.813
Diğer (****)	-	12.563.937
	16.496.713	16.340.456

(**) Şirket'in 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.

(****) Şirket'in Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı şirketindeki payların %5'lik kısmını satın almasıyla ortaya çıkan borcu temsil etmektedir. İlgili borç 2018 yılı içerisinde ödenmiştir.

Uzun vadeli diğer borçlar

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Alınan depozito ve teminatlar	339.540	876.437
	339.540	876.437

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. STOKLAR

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Tamamlanan proje stokları (*)	16.012.571	19.265.106
Kısa vadeli stoklar	16.012.571	19.265.106
Devam eden proje stokları (**)	419.764.618	318.646.788
Uzun vadeli stoklar	419.764.618	318.646.788

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

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

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		
Taşeronlara verilen avanslar	32.757.091	14.848.513
Verilen sipariş avansları (***)	13.328.372	7.076.618
Gelecek aylara ait giderler	734.113	672.981
	46.819.576	22.598.112

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

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
Proje avansları (*)	11.966.033	31.238.081
Gelecek yıllara ait giderler	525.885	522.405
Verilen avanslar	36.625	18.556
	12.528.543	31.779.042

(*) İstanbul Zeytinburnu İlçesi Kazlıçeşme Mahallesi'ndeki 111.262,55 m² arsa alanları üzerinde, "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" iş modeline dayalı olarak yapılacak olan projeye istinaden Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı kurulmuş, ortaklığın hisse yapısı Özak GYO %55, Yenigün %15, Ziylan %30 oranında belirlenmiştir. Emlak Konut GYO ile 8 Nisan 2014 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden konut, rezidans, AVM, ofis inşa edilecek ve elde edilen hasılat tutarı taraflar arasında sözleşme hükümlerine uygun olarak paylaşılacaktır. Anılan sözleşmeye göre, projeden elde edilecek asgari 4.240.000.000 TL tutarındaki hasılatın %63'lük bölümü Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı'nın geliri olacaktır. Sözleşme imzalanmadan önce Emlak Konut GYO'ya 235.320.000 TL avans verilmiştir ve Özak GYO kendi payını avans olarak ödemiştir. Özak GYO'nun bu proje için Emlak Konut GYO'ya ödediği avans bedeli 129.446.396 TL'dir. 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, Şirket Emlak Konut GYO'ya sunduğu ilerleme raporu ve verdiği teminat mektuplarıyla proje başlangıcında vermiş olduğu 129.446.396 TL'lik avanstan 117.480.363 TL'sini tahsil etmiştir. Şirket'in kalan proje avansı tutarı artan ortaklık payı (%60) göz önünde bulundurularak kaydedilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan sipariş avansları (**)	19.649.330	10.446.029
Gelecek aylara ait gelirler (***)	2.355.500	2.761.098
	22.004.830	13.207.127

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

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

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan sipariş avansları (****)	297.029.583	242.195.668
Diğer	5.690	-
	297.035.273	242.195.668

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

9. DİĞER VARLIKLAR

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Diğer dönen varlıklar		
Devreden KDV	1.938	2.209.988
Diğer	-	3.464
	1.938	2.213.452

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Diğer duran varlıklar		
Devreden KDV	53.482.103	39.177.268
	53.482.103	39.177.268

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. FİNANSAL YATIRIMLAR

Bağlı ortaklıklar	Hisse Oranı (%)	30 Haziran 2018	Hisse Oranı (%)	31 Aralık 2017
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	95	152.691.314	95	152.691.314
Büyükyalı Otel İşletmeciliği	60	30.000	60	30.000
Detuyap	22,22	12.497	11,11	6.250
Betuyap	2	4.224	2	4.224
		152.738.035		152.731.788

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

	Kullanılan yöntem	Seviye	30 Haziran 2018
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	Gelir İndirgeme	3	152.691.314
Büyükyalı Otel İşletmeciliği	Maliyet		30.000
Betuyap	Maliyet		12.497
Detuyap	Maliyet		4.224

Şirket Aktay Otel İşletmelerinin değerinde önemli bir değişiklik olmadığı varsayımı altında 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla herhangi bir değerleme çalışması yapmamıştır. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla ise gerçeğe uygun değerleri ile taşıdığı finansal yatırımlarını, Şirket ile ilişkisi bulunmayan Yeditepe Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından gerçekleştirilen değerleme çalışmaları neticesinde elde edilmiştir.

Aktay Otel İşletmeleri A.Ş., turistik oteller, moteller, tatil köyleri gibi her türlü turistik tesisleri kiralamak, yapmak, satın almak, onarmak, işletmek veya işletirmek amacı ile kurulmuş olup, Şirket'in Antalya/Türkiye'deki oteli "Ela Quality Resort Otel"ini Özak GYO'dan kiralarak işletmektedir. Aktay Otel'in gerçeğe uygun değeri indirgenmiş nakit akım yöntemiyle belirlenmektedir. İndirgenmiş nakit akımları yönteminde kullanılan iskonto oranı ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti esas alınarak hesaplanmaktadır. Ortalama sermaye maliyeti hesaplanırken kullanılan %2,76 risksiz faiz oranı, 30 yıllık dolar cinsinden ABD devlet tahvili faizidir. Özsermaye piyasa risk primi %7,5 olarak kullanılmıştır. Değerlemelerle ilgili duyarlılık analizi Not 23'te verilmiştir.

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2018	443.700.000	1.290.325.000	1.734.025.000
Makul değer artışından kaynaklanan kazanç	20.700.000	-	20.700.000
30 Haziran 2018	464.400.000	1.290.325.000	1.754.725.000

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2017	220.950.000	1.049.704.000	1.270.654.000
Alımlar	111.997.737	-	111.997.737
Makul değer artışından kaynaklanan kazanç	51.987.263	-	51.987.263
30 Haziran 2017	384.935.000	1.049.704.000	1.434.639.000

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

	Kullanılan yöntem	Seviye	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Ela Resort Quality Otel	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	2	434.745.000	434.745.000
İkitelli Bina (34 Portall Plaza)	Pazar Yaklaşımı	2	322.390.000	322.390.000
Ataşehir Bina	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	3	268.815.000	268.815.000
Göktürk Arsa (203 No'lu Ada)	Pazar Yaklaşımı	2	182.560.000	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 (201 No'lu Ada)	Pazar Yaklaşımı	2	82.465.000	78.575.000
Bağcılar Arsa	Pazar Yaklaşımı	2	46.095.000	46.095.000
Göktürk Arsa (198 No'lu Ada)	Pazar Yaklaşımı	2	8.590.000	-
			1.754.725.000	1.734.025.000

Şirket'in 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Göktürk'te bulunan arsaları hariç 31 Aralık 2017 tarihli ekspertiz rapor değerlerini ve bu tarihten itibaren 30 Haziran 2018 tarihine kadar yatırım amaçlı gayrimenkuller için yapılmış harcamaları içermektedir. Şirket, 23 Mayıs 2018 tarihli bağımsız değerleme raporu ile Göktürk'te bulunan arsalarına yeniden değerleme yaptırmış ve oluşan değer artışını finansal tablolarına yansıtmıştır. Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerleme şirkettir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlemede, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri dikkate alınmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerleme raporlarında seviye değişikliği bulunmamaktadır.

Şirket, 38.389.335 TL tutarındaki kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir (30 Haziran 2017: 35.836.179 TL). Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 15.083.564 TL'dir (30 Haziran 2017: 6.177.203 TL).

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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.

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

Bayrampaşa Bina

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

Taşınmazların çevresinde yapılan araştırmalarda; bağımsız bölümlerin; konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, büyüklük ve pazarlık paylarına göre taşınmazların değerinin değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan konut birimleri ile benzer nitelik ve konumdaki konutların 5.220-5.950 TL/m², dükkanların ise 5.200-6.250 TL/m² birim satış değeri ile satışlarının gerçekleşebileceği tespit edilmiştir.

Güneşli Bina

Taşınmaz, İstanbul Bağcılar'da konumlu İş İstanbul 34 projesinde yer alan 26 adet bağımsız bölümdür. Bölümler için TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 28 Aralık 2017 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

Balmumcu Arsa

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

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

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

Bağcılar Arsa

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Göktürk Arsa -1 (203 No'lu Ada)

Taşınmaz; İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, Köprübaşı Sokak üzerinde konumlu 203 no'lu adadır. Parsel boş durumdadır. Taşınmaza ulaşım Hasdal-Kemerburgaz Yassıören yolu üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmaz, Eyüp Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir. Değerlemeye konu parselin yüzölçümü 22.455,15 m²'dir. 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 182.560.000 TL kıymet takdir olunmuştur

Göktürk Arsa – 2 (201 No'lu Ada)

Taşınmaz; İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, Köprübaşı Sokak üzerinde konumlu 201 no'lu adadır. Parsel boş durumdadır. Taşınmaza ulaşım Hasdal-Kemerburgaz Yassıören yolu üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmaz, Eyüp Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir. Değerlemeye konu parselin yüzölçümü 11.891,49 m²'dir. 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 82.465.000 TL kıymet takdir olunmuştur.

Göktürk Arsa – 3 (198 No'lu Ada)

Taşınmaz; İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, Köprübaşı Sokak üzerinde konumlu 198 no'lu adadır. Parsel boş durumdadır. Taşınmaza ulaşım Hasdal-Kemerburgaz Yassıören yolu üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmaz, Eyüp Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir. Değerlemeye konu parselin yüzölçümü 6.969,41 m²'dir. İlgili gayrimenkul 23 Kasım 2016 tarihli İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onanmış "Göktürk Yerleşmesinin Bir Kısımına Ait Uygulama İmar Planı İtirazlarına İlişkin Uygulama İmar Planı" değişikliğinde sağlık tesisi alanı içerisinde kaldığı tespit edilmiştir. Bu sebeple değerlemeye konu taşınmazın ihtiyaç halinde kamulaştırılması ihtimali doğmuştur. 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 8.590.000 TL kıymet takdir olunmuştur.

Ataşehir Bina

Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3394 Ada 1 no'lu parselde yer alan Bulvar 216 projesindeki Bulvar 216 AVM içerisinde yer alan 38 adet dükkân, 3 adet asma katlı dükkân ve 2 adet özel otopark olmak üzere 43 adet bağımsız bölümdür. Bölüm için Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 28 Aralık 2017 tarihinde yapılan değerlendirme raporunda gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yöntemle göre söz konusu taşınmazın değeri gelir indirgeme yöntemine göre 268.815.000 TL olarak belirlenmiştir. Bağımsız bölümler ile alakalı uzun vadeli kira sözleşmelerinin yapılmış olması ve AVM'nin hâlihazırda açılmış olmasından ötürü gerçeğe uygun değer olarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi sonucunda çıkan değer kullanılması kararlaştırılmıştır. Değer belirlenmesi esnasında taşınmazlardan elde edilecek kira gelirinin yıllık %4 oranında artacağı öngörülerek 10 senelik periyotta elde edilecek nakit akışları hesaplanmış ve hesaplanan tutar vergi öncesi %10,50 indirgeme oranı ile iskonto edilmiştir. Mevcut durumda saha ziyareti tespitleri ve piyasa araştırmaları doğrultusunda alışveriş merkezinin doluluk oranının, 2018 yılı için %71 ve 2020 yılı itibarı ile %85 olacağı ve bu seviyede sabit kalacağı düşünülmüştür. Oluşması beklenen yönetim ve işletme giderinin, benzer örneklerde bir AVM'de ortalama oran olan %2 olacağı varsayılmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Serik Ela Otel

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

Konu taşınmazın 2018 itibarıyla kira bedeli yıllık 5.747.500 USD (ciro payı dahil 7.892.474 USD) olarak belirlenmiş ve yıllık bazda bu tutarın %4.5 oranında artacağı varsayılmıştır.

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	2018	2017
1 Ocak		
Maliyet	34.018.578	33.644.300
Birikmiş amortisman	(22.583.301)	(20.802.590)
Net kayıtlı değer	11.435.277	12.841.710
Girişler	358.473	1.786.381
Çıkışlar	-	(1.612.602)
Transferler	-	(163.664)
Cari dönem amortismanı	(1.010.413)	(1.050.057)
Dönem sonu net kayıtlı değer	10.783.337	11.801.768
30 Haziran		
Maliyet	34.377.051	33.654.415
Birikmiş amortisman	(23.593.714)	(21.852.647)
Net kayıtlı değer	10.783.337	11.801.768

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	262.102.837	269.320.910
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3.kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak rehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3.kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	262.102.837	269.320.910

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

30 Haziran 2018	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL
Teminat mektubu	-	4.598.819	262.102.837
	-	4.598.819	262.102.837
31 Aralık 2017	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL
Teminat mektubu	-	7.020.360	269.320.910
	-	7.020.360	269.320.910

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Şirket'in lehine ve aleyhine açılmış ve hali hazırda devam eden 105 adet davası bulunmaktadır. Bu davalar işe iade, taşeronlar ve kiracılar ile olan anlaşmazlıklardan kaynaklı davalardan oluşmaktadır. Şirket aleyhine açılmış ve devam etmekte olan dava tutarları 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla 4.770.449 TL'dir ve 2.218.990 TL karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 2.548.680 TL dava olup, 1.997.193 TL karşılık ayrılmıştır). Şirket yönetimi, karşılık ayrılanlar dışındaki davaların lehte sonuçlanacağını tahmin etmektedir. Karşılık ayrılan davaların büyük kısmını tek bir dava oluşturmaktadır. Bu dava ilk derece mahkemesinde grubun aleyhine sonuçlanmış olup, grup yönetimi bu kararlar ilgili bir üst mahkemede temyize gitmiştir.

	30 Haziran 2018	30 Haziran 2017
Açılış bakiyesi	1.997.193	1.777.291
Dönem içi artış	221.797	101.575
Kapanış bakiyesi	2.218.990	1.878.866

14. ŞEREFİYE

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

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

	30 Haziran 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.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	(%)	30 Haziran 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
Kairos Pegasus Fund S.A.	6,70	16.738.344	-	-
Diğer	19,38	48.444.319	26,07	65.182.663
Nominal sermaye	100,00	250.000.000	100,00	250.000.000

Şirket sermayesinin %25'ine tekabül eden 62.500.000 adet pay halka açık statüde olup, 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla BİST'te işlem gören hisselerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	(%)	30 Haziran 2018	(%)	31 Aralık 2017
Kairos Pegasus Fund S.A.	6,70	16.738.344	-	-
Özak Tekstil (*)	1,03	2.565.087	1,03	2.565.087
Diğer	17,27	43.196.569	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.

Kayıtlı sermaye tavanı

21/11/2017 tarihli yönetim kurulu kararı ile, Kayıtlı sermaye sistemi içerisinde bulunan ve 300.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı izin süresi 2017 yılı sonunda dolacak olan Şirketin, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği ve Şirket Esas Sözleşmesi uyarınca; kayıtlı sermaye tavanının 1.000.000.000 TL'ye çıkarılması, kayıtlı sermaye tavanı izin süresinin 5 yıllık süre için geçerli olmak üzere değiştirilmesi ve Şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinin tadili kapsamında, Sermaye Piyasası Kurulu ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'ndan gerekli onay ve uygunluk görüşlerinin alınmasına, söz konusu onayların alınmasını müteakip, değişikliklerin yapılacak ilk Genel Kurul'da pay sahiplerinin onayına sunulmasına, karar verilmiştir.

Karar doğrultusunda tavan artırımı, süre uzatımı ve bu kapsamda esas sözleşme tadiline Sermaye Piyasası Kurulu'nun 18.12.2017 tarihli ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın 04.01.2018 tarihli yazıları ile gerekli izinler alınmıştır. İzinler doğrultusunda esas sözleşmenin "Sermaye ve Paylar" maddesinin tadil edilmesi konusu 17/05/2018 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanmış olup; Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000 TL, kayıtlı sermaye tavanı izin süresi ise 2018-2022 olarak tescil edilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Ödenmiş Sermaye

Şirket'in 30 Haziran 2018 yılındaki sermayesi 250 milyon adet hisseden oluşmaktadır (2017: 250 milyon adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (2017: Hisse başına 1 TL).

Şirket, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahiptir. 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.

Hisse Satış İşlemleri

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

Geri alınmış paylar

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

Söz konusu onay doğrultusunda Şirket tarafından, toplamda 3.000.000 adet payı aşmayacak şekilde, 28 Eylül 2015 tarihinden başlamak üzere ve 1 yılı aşmamak kaydıyla yapılacak ilk genel kurul toplantısına kadar, gerekli görülen durumlarda geri alım yapılabilecektir. 31 Aralık 2017 itibarıyla 1,79-1,82 TL fiyat aralığından 331.079 adet payın geri alımı yapılmış olup, işlemlerin toplam tutarı 600.625 TL olarak gerçekleşmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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.

Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri

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

Kar dağıtımı

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

30 Haziran 2018

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	<u>Alacaklar</u>	<u>Borçlar</u>			
	<u>Kısa vadeli</u>	<u>Kısa vadeli</u>		<u>Uzun vadeli</u>	
	Ticari	Ticari	Ticari olmayan (**)	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklar (*)	-	-	20.104.558	-	-
Diğer ilişkili şirketler					
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	-	274.157	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hiz. A.Ş.	-	4.756.242	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	-	1.071.085	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	-	731.010	-	-	-
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	4.407	-	-	-	-
Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.	3.488	-	-	-	-
Özak Teks. Konf. San. ve Tic. A.Ş.	-	1.947	-	-	-
	7.895	6.834.441	20.104.558	-	-

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

31 Aralık 2017

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Ocak – 30 Haziran 2018						
	Hizmet alımları	Hizmet Satışları	Faiz giderleri	Sabit kıymet Alımı	Sabit kıymet Satımı	Kira geliri	Diğer alım
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler	-	-	-	-	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	5.118.851	-	-	-	-	757.576	-
Özak Global Holding A.Ş.	1.465.418	-	-	-	-	399.035	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	47.229	8.273	-	-	-	145.287	-
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	-	-	-	-	-	13.546.976	-
Özak Teks. Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	8.788	-	-	-	-	2.261.161	-
Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.	-	-	-	-	-	5.722	-
Diğer	-	-	-	-	-	37.895	-
	6.640.286	8.273	-	-	-	17.153.652	-

	1 Nisan – 30 Haziran 2018						
	Hizmet alımları	Hizmet Satışları	Faiz giderleri	Sabit kıymet Alımı	Sabit kıymet Satımı	Kira geliri	Diğer alım
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler	-	-	-	-	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	2.874.224	-	-	-	-	388.767	-
Özak Global Holding A.Ş.	822.413	-	-	-	-	209.110	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	37.882	2.817	-	-	-	76.136	-
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	-	-	-	-	-	8.031.450	-
Özak Teks. Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	4.960	-	-	-	-	1.184.937	-
Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.	-	-	-	-	-	2.999	-
Diğer	-	-	-	-	-	19.859	-
	3.739.479	2.817	-	-	-	9.913.258	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönemler içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	216.690	202.086
	216.690	202.086

17. HASILAT

Satışlar

	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2017
Kira geliri	38.264.367	35.923.527	20.820.675	18.712.070
Konut satışları	6.467.015	2.070.763	6.467.015	2.070.763
Diğer gelirler	1.829.552	2.008.713	998.235	134.729
Satış iskontoları (-)	(930.791)	(883.348)	(487.217)	(547.232)
	45.630.143	39.119.655	27.798.708	20.370.330

Satışların maliyeti

	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2017
Danışmanlık giderleri	5.320.047	1.478.427	3.102.869	1.091.840
Satılan stok maliyeti	3.252.534	955.513	3.252.534	955.514
Amortisman ve itfa payları giderleri	991.294	950.387	611.976	453.064
Bakım onarım giderleri	722.738	96.095	76.566	58.417
Vergi ve harç giderleri	714.712	627.123	696.310	605.974
Sigorta giderleri	370.437	336.046	188.010	170.656
İşletme malzemesi giderleri	-	497.458	-	252.271
Diğer	389.858	302.614	305.887	181.229
	11.761.620	5.243.663	8.234.152	3.768.965

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18. PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri

	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2017
Reklam giderleri	3.778.296	2.416.349	1.881.202	1.811.632
Danışmanlık giderleri	1.759.158	231.528	728.175	141.393
Personel giderleri	749.969	718.922	384.969	378.094
Dışardan sağlanan faydalar	247.378	215.643	61.366	161.167
Amortisman giderleri	74.098	44.566	38.813	23.472
Diğer	974.023	370.824	686.556	157.602
	7.582.922	3.997.832	3.781.081	2.673.360

19. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderleri

	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2017
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	1.844.074	1.582.966	1.029.615	449.014
Personel giderleri	1.313.231	1.141.454	722.432	657.510
Vergi ve harçlar	586.957	187.912	244.907	185.731
Ulaşım giderleri	325.387	332.103	149.762	219.471
Ofis giderleri	114.667	113.922	41.718	47.585
Amortisman giderleri	6.253	8.181	3.003	3.900
Diğer	289.048	274.228	220.773	(12.252)
	4.479.617	3.640.766	2.412.210	1.550.959

20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler

	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2017
Kambiyo karları	55.600.813	12.399.024	41.841.016	1.691.695
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artışları (Not 11)	20.700.000	51.987.263	20.700.000	-
Konusu kalmayan karşılıklar	328.890	1.122.760	54.277	21.436
Reeskont gelirleri	153.340	58.117	52.232	(22.332)
Sabit kıymet satış geliri	-	80.630	-	80.630
Diğer	682.481	1.144.517	436.494	477.207
	77.465.524	66.792.311	63.084.019	2.248.636

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER (Devamı)

Esas faaliyetlerden diğer giderler

	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2017
Kambiyo zararları	30.743.964	15.697.077	25.098.445	4.454.158
Karşılık giderleri	479.827	413.103	51.970	(209.636)
Reeskont faiz giderleri	307.898	1.890.772	(1.135.303)	1.017.146
Diğer	254.518	945.920	242.828	404.528
	31.786.207	18.946.872	24.257.940	5.666.196

21. FİNANSMAN GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2017
Kur farkı geliri/(gideri), net	(48.643.391)	(7.442.129)	(28.797.256)	(268.550)
Faiz geliri/(gideri), net	(12.614.086)	(19.714.445)	(7.104.672)	(7.508.806)
Türev araç değerlendirme geliri	8.872.223	-	8.664.192	-
Eksik: stokların maliyetine dahil edilen faiz gideri	6.029.809	13.530.242	2.806.625	5.921.550
	(46.355.445)	(13.626.332)	(24.431.111)	(1.855.806)

22. PAY BAŞINA KAZANÇ

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

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2017
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı	250.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	21.129.856	60.456.501	27.766.233	7.103.680
Pay başına kazanç	0,085	0,242	0,111	0,028

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a.1) Piyasa riski yönetimi

a.1.1) Kur riski yönetimi

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

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

	30 Haziran 2018		
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
Parasal finansal varlıklar	199.935.720	10.635.351	28.522.390
Toplam varlıklar	199.935.720	10.635.351	28.522.390
Finansal yükümlülükler	298.634.347	-	56.248.464
Kısa vadeli yükümlülükler	298.634.347	-	56.248.464
Finansal yükümlülükler	122.815.030	-	23.132.493
Uzun vadeli yükümlülükler	122.815.030	-	23.132.493
Toplam yükümlülükler	421.449.377	-	79.380.957
Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	(221.513.657)	10.635.351	(50.858.567)

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Kur riskine duyarlılık

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

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

	30 Haziran 2018	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	4.850.465	(4.850.465)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	4.850.465	(4.850.465)
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	(27.001.830)	27.001.830
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(27.001.830)	27.001.830
Toplam (3+6)	(22.151.365)	22.151.365

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları

Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

Finansal araçlar

Şirket, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hâlihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Şirket'in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Finansal varlıklar

Kısa vadeli likit varlıklar olmaları nedeniyle nakit ve nakit benzerlerinin kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Ticari alacaklarında kısa vadeli olmalarından dolayı kayıtlı değerlerinin, gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen yabancı para cinsinden olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir.

Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Şirket'in değişken faizli banka kredileri yakın tarihte yeniden fiyatlandığı için gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir.

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla şirketin sahip olduğu banka kredilerinin gerçeğe uygun değerinin kayıtlı değerine yakın olduğu varsayılmaktadır. 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla şirketin kısa ve uzun vadeli yükümlülükleri altında bulunan banka kredilerinin kayıtlı ve gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibidir:

	Kayıtlı Değer	Gerçeğe uygun değer
Banka Kredileri	605.789.029	607.778.134

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

Faiz oranı duyarlılığı

Şirket'in 30 Haziran 2018 tarihi itibarı ile finansal yükümlülükleri sabit faizli araçlar olması sebebi ile faiz değişim etkisi riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

Finansal olmayan varlıklar

Konsolide olmayan finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve finansal yatırımların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları esas alınmaktadır (Not 11 ve Not 10).

1. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değeri indirgenmiş nakit akım yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir;

30 Haziran 2018	Duyarlılık analizi	Artarsa Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Azalırsa Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
Bulvar 216 AVM Ataşehir			
İskonto oranı	%0,5	(10.354.564)	10.358.992
Serik Ela Otel			
İskonto oranı	%0,5	(18.178.036)	18.178.036
31 Aralık 2017	Duyarlılık analizi	Artarsa Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Azalırsa Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
Bulvar 216 AVM Ataşehir			
İskonto oranı	%0,5	(10.354.564)	10.358.992
Serik Ela Otel			
İskonto oranı	%0,5	(18.178.036)	18.178.036

Kira bedeli (m² başına) ve doluluk oranı ve iskonto oranları gibi önemli girdilerde gerçekleşebilecek artış(azalış), varlıkların gerçeğe uygun değer ölçümlerinde önemli derecede yüksek/(düşük) sonuçlar oluşturmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değeri emsal karşılaştırma yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir;

30 Haziran 2018	Emsal kira/m ² arsa bedeli	Duyarlılık analizi	Artarsa	Azalırsa
			Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
İkitelli Bina	4.300	%10	6.733.000	(6.733.000)
Göktürk Arsa	8.130	%10	27.361.500	(27.361.500)
Güneşli Bina	10.075	%10	1.703.000	(1.703.000)
Balmumcu Arsa	15.500	%10	2.413.000	(2.413.000)
Bağcılar Arsa	7.350	%10	1.009.500	(1.009.500)
Eyüp Arsa	4.400	%10	1.418.500	(1.418.500)

31 Aralık 2017	Emsal kira/m ² arsa bedeli	Duyarlılık analizi	Artarsa	Azalırsa
			Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
İkitelli Bina	4.300	%10	6.733.000	(6.733.000)
Göktürk Arsa	5.300	%10	6.234.226	(6.234.226)
Güneşli Bina	10.075	%10	1.703.000	(1.703.000)
Balmumcu Arsa	15.500	%10	2.413.000	(2.413.000)
Bağcılar Arsa	7.350	%10	1.009.500	(1.009.500)
Eyüp Arsa	4.400	%10	1.418.500	(1.418.500)

2. Finansal yatırımlar

Açıklamalar ve tanımlar

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerini tespit etmek için kullanılan değerlendirme teknikleri ve değerlemede dikkate alınan temel ve önemli gözlemlenemeyen girdiler ile ilgili açıklama ve tanımları içermektedir:

İndirgenmiş nakit akışları (İNA)

İndirgenmiş nakit akışları yöntemi altında, bir varlığın gerçeğe uygun değeri, çıkış ve son değer dâhil varlığın ömrü üzerindeki mülkiyete ait fayda ve yükümlülükler hakkında net varsayımlar kullanılarak tahmin edilir. Bu tahmin, bir dizi nakit akışının tahmin edilmesini içerir ve gelir akışının şimdiki değerini oluşturmak için buna uygun, piyasaya dayanan bir iskonto oranı uygulanır.

Nakit akışının süresi ve giriş ve çıkışların belirli zamanlaması kiralardan gözden geçirilmesi, kira sözleşmelerinin yenilenmesi ve ilgili kiralama dönemleri, yeniden kiraya verme, yeniden gelişim ve yenileme gibi olaylarla belirlenir.

Varlığın geliştirilmesi aşamasında katlanılan maliyetler ve inşaat masrafları, geliştirme masrafları ve beklenen satış geliri, kiralama sözleşmesi boyunca öngörülen ilave geliştirme ve pazarlama harcamaları üzerinden indirgenen bir dizi net nakit akışına ulaşmak için tahmin edilir. Planlama, ruhsatlar, imar izinleri gibi belirli geliştirme risklerinin ayrı olarak değerlendirilmesi gerekir.

Tahmini kira bedeli:

Alanın, değerlendirme gününde geçerli olan piyasa koşullarıyla kiraya verilebildiği kira bedelidir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Kira artış oranı:

Piyasa tahminlerine ve sözleşmeye bağlı endekslemeye dayanan tahmini ortalama kira artışıdır.

İskonto oranı:

Analiz dönemi boyunca kira faaliyetlerinden sağlanan (10 yıla kadar tahmin edilen) net nakit akışlarını indirgemek için kullanılan orandır.

Seviye 3 gerçeğe uygun değer hesaplamalarında kullanılan gözlemlenemeyen girdilere ilişkin önemli değişikliklerin duyarlılık analizi

Şirket'in tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde ölçüm esasları açısından 3.seviye olarak değerlendirilen ve değerlendirme çalışmasında kullanılan önemli gözlemlenemeyen girdiler aşağıdaki gibidir:

- Kira bedeli (m²)
- İskonto oranı
- Kira artış oranı (yıllık)
- Oda ücreti yıllık artış oranı
- Doluluk oranı (yıllık)

24. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide olmayan / Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	209.901.164	160.861.434
Gayrimenkuller, Gayrimenkule			
Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	2.190.502.189	2.071.936.894
İştirakler	Md. 24 / (b)	152.738.035	152.731.788
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		165.219.578	139.544.222
Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3 / (p)	2.718.360.966	2.525.074.338
Finansal borçlar	Md. 31	605.789.029	490.227.410
Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-
Finansal kiralama borçları	Md. 31	4.268.392	3.616.763
İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	20.104.558	34.317.800
Özkaynaklar	Md. 31	1.679.203.393	1.658.073.537
Diğer kaynaklar		408.995.594	338.838.828
Toplam kaynaklar	Md. 3 / (p)	2.718.360.966	2.525.074.338

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Haziran 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)	209.901.164	160.861.434	
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24 / (d)	-	-	
B1. Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24 / (d)	-	-	
B2. Atıl tutulan arsa / araziler	Md. 24 / (c)	46.095.000	46.095.000	
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24 / (d)	-	-	
C2. İşletmeciler şirkete iştirak	Md. 28 / 1(a)	152.738.035	152.731.788	
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	262.102.837	269.320.910	
K. Üzerinde proje geliştirilecek, mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / e	-	-	
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22 / (1)	-	-	
Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017	Asgari / Azami Oran
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / (e)	%0	%0	%10 en fazla
2. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar Dayalı	Md. 24 / (a), (b)	%81	%82	%51 en az
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24 / (b)	%13	%12	%49 en fazla
4. Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası	Md. 24 / (d)	%0	%0	%49 en fazla
5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24 / (c)	%2	%2	%20 en fazla
6. İşletmeciler Şirkete İştirak	Md. 28 / 1(a)	%6	%6	%10 en fazla
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	%50	%48	%500 en fazla
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24 / (b)	%8	%6	%10 en fazla
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22 / (1)	%0	%0	%10 en fazla

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

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

.....