

**ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLAR**

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

---

### İÇİNDEKİLER

SAYFA

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU .....	1-2
KONSOLİDE OLMAYAN KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....	3
KONSOLİDE OLMAYAN ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
KONSOLİDE OLMAYAN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR .....	6-40

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2017 TARİHLİ ARA DÖNEM KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>173.885.239</b>	<b>189.397.254</b>
Nakit ve nakit benzerleri	3	119.609.248	147.805.077
Ticari alacaklar		7.244.100	6.036.262
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	15	1.147.936	3.047.287
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	5	6.096.164	2.988.975
Diğer alacaklar		559.924	122.224
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	6	559.924	122.224
Stoklar	7	19.855.584	25.841.133
Peşin ödenmiş giderler		20.284.576	9.227.293
- <i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	15	-	2.420.577
- <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	8	20.284.576	6.806.716
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		1.106.069	281.268
Diğer dönen varlıklar	9	5.225.738	83.997
<b>Duran varlıklar</b>		<b>1.867.505.097</b>	<b>1.638.456.727</b>
Ticari alacaklar		460.162	-
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	5	460.162	-
Finansal yatırımlar	10	79.985.672	79.985.672
Stoklar	7	249.860.601	127.989.074
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	1.434.639.000	1.270.654.000
Maddi duran varlıklar	12	11.393.038	12.841.710
Maddi olmayan duran varlıklar		425.955	269.595
Peşin ödenmiş giderler		60.867.056	132.439.842
- <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	8	60.867.056	132.439.842
Diğer duran varlıklar	9	29.873.613	14.276.834
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>2.041.390.336</b>	<b>1.827.853.981</b>

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

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2017 TARİHLİ ARA DÖNEM KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>267.516.670</b>	<b>287.055.675</b>
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	4	197.689.356	193.421.278
Ticari borçlar		40.122.037	56.127.684
- İlişkili taraflara ticari borçlar	15	2.519.707	25.543.468
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	37.602.330	30.584.216
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		872.535	737.882
Diğer borçlar		14.367.170	19.374.267
- İlişkili taraflara diğer borçlar	15	10.900.240	10.947.355
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6	3.466.930	8.426.912
Ertelenmiş gelirler	8	12.433.875	15.529.326
Kısa vadeli karşılıklar		2.031.697	1.865.238
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		152.831	87.947
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	13	1.878.866	1.777.291
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>480.146.432</b>	<b>314.085.021</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	4	279.950.912	246.703.746
Ticari borçlar		25.380.354	5.093.624
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	25.380.354	5.093.624
Diğer borçlar		843.915	366.277
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6	843.915	366.277
Ertelenmiş gelirler	8	173.705.934	61.668.263
Uzun vadeli karşılıklar		265.317	253.111
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		265.317	253.111
<b>Özkaynaklar</b>		<b>1.293.727.234</b>	<b>1.226.713.285</b>
Ödenmiş sermaye	14	250.000.000	250.000.000
Geri alınmış paylar		-	(757.677)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		146.712.969	146.712.969
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		(119.842.284)	(119.842.284)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		245.365.479	245.365.479
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları		245.365.479	245.365.479
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	14	245.365.479	245.365.479
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		71.479.386	71.479.386
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları		71.479.386	71.479.386
- Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları	14	71.479.386	71.479.386
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		16.570.842	16.299.223
- Yasal yedekler		16.570.842	16.299.223
Geçmiş yıllar karları		617.434.027	609.914.817
Net dönem karı		66.006.815	7.541.372
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>2.041.390.336</b>	<b>1.827.853.981</b>

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

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2017	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2016	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2017	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2016
<b>Kar veya zarar kısmı</b>				
Hasılat	62.270.466	66.920.525	23.150.811	16.926.929
Satışların maliyeti	(8.955.705)	(25.016.404)	(3.712.042)	(3.874.675)
<b>Brüt kar</b>	<b>53.314.761</b>	<b>41.904.121</b>	<b>19.438.769</b>	<b>13.052.254</b>
Genel yönetim giderleri (-)	(5.377.436)	(4.657.647)	(1.736.670)	(1.650.188)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(6.298.825)	(5.006.826)	(2.300.993)	(3.401.534)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	72.826.607	13.954.395	6.034.296	4.838.315
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(24.609.831)	(20.895.849)	(5.662.959)	(19.973.286)
<b>Faaliyet karı</b>	<b>89.855.276</b>	<b>25.298.194</b>	<b>15.772.443</b>	<b>(7.134.439)</b>
Finansman gelirleri	11.337.775	929.511	1.855.062	210.407
Finansman giderleri (-)	(35.186.236)	(13.271.388)	(12.077.191)	(2.676.779)
<b>Vergi öncesi kar</b>	<b>66.006.815</b>	<b>12.956.317</b>	<b>5.550.314</b>	<b>(9.600.811)</b>
- Dönem vergi gideri	-	-	-	-
<b>Dönem karının dağılımı</b>	<b>66.006.815</b>	<b>12.956.317</b>	<b>5.550.314</b>	<b>(9.600.811)</b>
- Ana ortaklık payları	66.006.815	12.956.317	5.550.314	(9.600.811)
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>	<b>66.006.815</b>	<b>12.956.317</b>	<b>5.550.314</b>	<b>(9.600.811)</b>
<b>Pay başına kazanç</b>	<b>0,264</b>	<b>0,052</b>	<b>0,022</b>	<b>(0,038)</b>

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

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri (iskontoları)	Ortak Kontrol tabii teşebbüs veya işletmelerin birleşmelerin etkisi	Geri alınmış paylar	Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelir veya giderler	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak diğer kapsamlı gelir veya giderler	Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Toplam özkaynaklar
<b>1 Ocak 2016 itibarıyla bakiye</b>	<b>250.000.000</b>	<b>146.712.969</b>	<b>(119.842.284)</b>	<b>(600.625)</b>	<b>245.365.479</b>		<b>90.441.556</b>	<b>14.123.269</b>		<b>328.635.403</b>	<b>263.958.802</b>	<b>1.218.794.569</b>
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	2.071.660	261.887.142	(263.958.802)	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.956.317	-	12.956.317
<b>30 Eylül 2016 itibarıyla bakiye</b>	<b>250.000.000</b>	<b>146.712.969</b>	<b>(119.842.284)</b>	<b>(600.625)</b>	<b>245.365.479</b>		<b>90.441.556</b>	<b>16.194.929</b>		<b>590.522.545</b>	<b>12.956.317</b>	<b>1.231.750.886</b>
<b>1 Ocak 2017 itibarıyla bakiye</b>	<b>250.000.000</b>	<b>146.712.969</b>	<b>(119.842.284)</b>	<b>(757.677)</b>	<b>245.365.479</b>		<b>71.479.386</b>	<b>16.299.223</b>		<b>609.914.817</b>	<b>7.541.372</b>	<b>1.226.713.285</b>
Payların geri alış işlemleri nedeniyle meydana gelen artış	-	-	-	757.677	-	-	-	-	249.457	-	-	1.007.134
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	271.619	7.269.753	(7.541.372)	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66.006.815	-	66.006.815
<b>30 Eylül 2017 itibarıyla bakiye</b>	<b>250.000.000</b>	<b>146.712.969</b>	<b>(119.842.284)</b>	<b>-</b>	<b>245.365.479</b>		<b>71.479.386</b>	<b>16.570.842</b>		<b>617.434.027</b>	<b>66.006.815</b>	<b>1.293.727.234</b>

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

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot referansları	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016
<b>A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>86.204.969</b>	<b>(3.241.598)</b>
<b>Dönem karı</b>		<b>66.006.815</b>	<b>12.956.317</b>
<b>Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>		<b>(16.555.878)</b>	<b>35.460.225</b>
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		1.535.415	2.158.246
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		274.225	50.203
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler		8.691.537	28.963.318
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	11	(51.987.263)	(3.142.695)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		25.010.838	7.431.153
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		(80.630)	-
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>30.777.465</b>	<b>(53.290.758)</b>
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(115.722.315)	(25.416.591)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(1.668.000)	449.632
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		37.833.286	(30.115.815)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		4.281.083	3.424.320
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(2.888.809)	(1.632.304)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış)		108.942.220	-
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>80.228.402</b>	<b>(4.874.216)</b>
Alınan faiz		6.896.928	1.650.577
Vergi ödemeleri		(824.801)	(15.968)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(95.560)	(1.991)
<b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>		<b>(112.323.873)</b>	<b>(11.104.273)</b>
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(2.019.368)	(1.393.180)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri		1.693.232	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(111.997.737)	(9.711.093)
<b>C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>		<b>(2.189.788)</b>	<b>13.449.722</b>
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		117.705.808	117.211.117
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(102.537.290)	(76.036.071)
Ödenen faiz		(18.365.440)	(27.725.324)
İşletmenin kendi paylarını satmasından kaynaklanan nakit girişleri		1.007.134	-
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ) (A+B+C)</b>		<b>(28.308.692)</b>	<b>(896.149)</b>
<b>D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>3</b>	<b>147.805.077</b>	<b>38.906.279</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)</b>	<b>3</b>	<b>119.496.385</b>	<b>38.010.130</b>

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

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

### 1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

SPK 13 Mart 2015 tarih ve 7/318 sayılı toplantısında Şirket'in, TTK ve Birleşme Tebliği hükümleri çerçevesinde sermayesinin %100'üne sahip olduğu Aktay Turizm ile kolaylaştırılmış usulde birleşme hükümlerine göre 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 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 31'dir (31 Aralık 2016: 40).

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

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

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



## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### 1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

##### *Müşterek faaliyet:*

Şirket'in müşterek faaliyetinin detayı aşağıda verilmektedir:

Müşterek faaliyet	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Şirket'in sermayedeki pay oranı (%)	
			30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	55	55

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

##### Özkaynağa dayalı finansal araçlara yapılan yatırımlar

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

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

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

##### Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 9 Kasım 2017 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

##### 2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

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

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

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

##### Kullanılan Para Birimi

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

##### Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

##### Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

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

<b>Müşterek faaliyet</b>	<b>Ana faaliyeti</b>	<b>Kuruluş ve faaliyet yeri</b>	<b>Sahiplik oranı(%)</b>
Özak-Yeniğün-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	55

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

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

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.2 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

##### 2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

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

- TMS 7 “Nakit akış tabloları”ndaki değişiklikler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler finansal tablo okuyucularının finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülük değişikliklerini değerlendirebilmelerine imkan veren ek açıklamalar getirmiştir. Değişiklikler UMSK’nın ‘açıklama inisiyatifi’ projesinin bir parçası olarak finansal tablo açıklamalarının nasıl geliştirilebileceğine dair çıkarılmıştır.
- TMS 12 “Gelir vergileri”deki değişiklikler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Gerçekleşmemiş zararlar üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesine ilişkin bu değişiklikler, gerçeğe uygun değerden ölçülen borçlanma araçları üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi varlığının nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır.
- 2014 - 2016 dönemi yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2017 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 istisnalarının 1 Ocak 2018’den itibaren geçerli olarak kaldırılmıştır.
  - TFRS 12, “Diğer işletmelerdeki paylara ilişkin açıklamalar” standardın kapsamıyla ilgili açıklık getirilmiştir. Bu değişiklik 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerli olmak üzere geriye dönük olarak uygulanmalıdır.
  - TMS 28 “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar”, 1 Ocak 2018’den itibaren geçerli olarak bir iştirak ya da iş ortaklığının gerçeğe uygun değerden ölçülmesine ilişkin

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

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

- TFRS 9, “Finansal araçlar”; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart TMS 39’un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şuanda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.
- TFRS 15 “Müşteri sözleşmelerinden hasılat”; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika’da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tabloların toplam gelirlerinin dünya çapında karşılaştırılabilir olmasını sağlamayı amaçlamıştır.
- TFRS 15 “Müşteri sözleşmelerinden hasılat”daki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişikliklerle edim (performans) yükümlülüklerini belirleyen uygulama rehberliğine, fikri mülkiyet lisanslarının muhasebesine ve işletmenin asıl midir yoksa aracı mıdır değerlendirmesine (net hasılat sunumuna karşın brüt hasılat sunumu) ilişkin açıklamaları içermektedir. Uygulama rehberliğindeki bu alanların her biri için yeni ve değiştirilmiş açıklayıcı örnekler eklenmiştir. UMSK, aynı zamanda yeni hasılat standardına geçiş ile ilgili ek pratik tedbirler dahil etmiştir
- TFRS 16 “Kiralama işlemleri”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, ‘Müşteri sözleşmelerinden hasılat’ standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikle kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16’ya göre artık kiralayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir ‘varlık kullanım hakkı’ nı bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır.

Ancak UMSK’nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. En azından yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralayanlar arasında pazarlıklara neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16’ya göre biz sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

###### *b. 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (Devamı):*

- TFRS 4 “Sigorta Sözleşmeleri”ndeki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 4’de yapılan değişiklik sigorta şirketleri için ‘örtülü yaklaşım (overlay approach)’ ve ‘erteleme yaklaşımı (deferral approach)’ olarak iki farklı yaklaşım sunmaktadır. Buna göre:
  - Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce TFRS 9 uygulandığında ortaya çıkabilecek olan dalgalanmayı kar veya zararda muhasebeleştirme yerine diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirme seçeneğini sağlayacaktır ve
  - Faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici olarak TFRS 9’u uygulama muafiyeti getirecektir. TFRS 9 uygulamayı erteleyen işletmeler hali hazırda var olan TMS 39 ‘Finansal Araçlar’ standardını uygulamaya devam edeceklerdir.
- TMS 40, “Yatırım amaçlı gayrimenkuller” standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıflandırılmasına ilişkin yapılan bu değişiklikler, kullanım amacıyla değişiklik olması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkullere ya da gayrimenkullerden yapılan sınıflandırmalarla ilgili netleştirme yapmaktadır. Bir gayrimenkulün kullanımının değişmesi durumunda bu gayrimenkulün ‘yatırım amaçlı gayrimenkul’ tanımlarına uyup uymadığının değerlendirilmesinin yapılması gerekmektedir. Bu değişim kanıtlarla desteklenmelidir.
- TFRS 2 ‘Hisse bazlı ödemeler’deki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik nakde dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçüm esaslarını ve bir ödüllendirmeyi nakde dayalıdan özkaynağa dayalıya çeviren değişikliklerin nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır. Bu değişiklik aynı zamanda bir işverenin çalışanının hisse bazlı ödemesine ilişkin bir miktarı kesmek ve bunu vergi dairesine ödemekle yükümlü olduğu durumlarda, TFRS 2’nin esaslarına bir istisna getirerek, bu ödül sanki tamamen özkaynağa dayalıymışçasına işlem görmesini gerektirmektedir.
- TFRS 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.
- 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.

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

###### *b. 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (Devamı):*

- TFRS Yorum 23 “Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler”, 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12’ye göre değil TMS 37 ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu. TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir. Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilip 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.

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

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

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

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

- TFRS 2, ‘Hisse bazlı ödemeler’ değişiklik
- TFRS 15 ‘Müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılat’ değişiklik
- TMS 7, ‘Nakit akış’ tabloları değişiklik
- TMS 12, ‘Gelir vergileri’ değişiklik
- TMS 40, ‘Yatırım amaçlı gayrimenkuller’ değişiklik
- 2014–2016 dönemi yıllık iyileştirmeleri
- TFRS 4, ‘Sigorta Sözleşmeleri’ndeki değişiklikler’
- TFRS 17 ‘Sigorta Sözleşmeleri’
- TFRS Yorum 23 ‘Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler’

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

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

##### 2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

###### Borçlanma maliyetleri

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

###### Dava karşılıkları

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

###### Satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değer tespitleri

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

###### Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tespitleri

Şirket’in bilanço tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi bulunmayan Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul 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.

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

İlişkikte sunulan finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre düzenlenmiştir. Şirket'in 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarından 93.631.431 TL fazla olup devam eden projeler ve mevcut proje stoklarından gerçekleşecek satışlar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kira sözleşmeleri uyarınca elde edilen nakit akışları ile gerektiğinde yeni finansal borçlanmalar vasıtasıyla nakit akış yönetimi sağlanmaktadır.

##### 2.7 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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

- 31 Aralık 2016 itibarıyla "Diğer Dönen Varlıklar" hesabı içerisinde gösterilen 14.276.834 TL tutarındaki devreden Katma Değer Vergisi "Diğer Duran Varlıklar" hesabında gösterilmiştir
- 30 Eylül 2016 itibarıyla "Satışların Maliyeti" hesabı içerisinde gösterilen 2.018.823 TL tutarındaki personel gideri "Genel Yönetim Giderleri" hesabında gösterilmiştir.

#### 3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Kasa	46.947	24.621
Bankadaki nakit	119.562.301	147.780.456
-Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	117.845.305	142.222.130
-Vadesiz mevduatlar	1.716.996	5.558.326
<b>Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>119.609.248</b>	<b>147.805.077</b>
Nakit ve nakit benzerlerine ait faiz gelir reeskontları	(112.863)	-
<b>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>119.496.385</b>	<b>147.805.077</b>
30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla vadeli mevduat detayı aşağıdaki gibidir;		
<b>Para birimi</b>	<b>Faiz oranı (%)</b>	<b>30 Eylül 2017</b>
Türk Lirası	11,25-12,25	5.441.813
ABD Doları	0,70-4,10	79.753.913
Avro	1,00-2,52	32.649.579
		<b>117.845.305</b>



## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### 3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

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

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların faiz oranları sabittir ve vade süreleri 1 ile 33 gün arasındadır (31 Aralık 2016: 4 ile 21 gün).

#### 4. FİNANSAL BORÇLAR

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	197.689.356	193.421.278
Uzun vadeli borçlanmalar	279.950.912	246.703.746
		<b>477.640.268</b>
		<b>440.125.024</b>

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

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Banka kredileri	474.498.605	440.012.044
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	3.141.663	112.980
		<b>477.640.268</b>
		<b>440.125.024</b>

Banka kredilerinin vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
1 yıl içerisinde ödenecek	195.580.380	193.308.298
1-2 yıl içerisinde ödenecek	141.486.797	102.163.574
2 yıl sonrası ödenecek	137.431.428	144.540.172
		<b>474.498.605</b>
		<b>440.012.044</b>

Banka kredilerinin döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	30 Eylül 2017		
	Faiz oranı (%)	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	10,55-14,50	93.509.513	121.578.286
Avro	0,75-4,00	102.070.867	157.339.939
		<b>195.580.380</b>	<b>278.918.225</b>

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### 4. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

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

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

#### 5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

##### a) İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Ticari alacaklar	6.019.952	5.013.906
Alacak senetleri	2.265.363	975.452
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(2.189.151)	(3.000.383)
	<b>6.096.164</b>	<b>2.988.975</b>

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

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

	30 Eylül 2017	30 Eylül 2016
<b>Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri</b>		
Açılış bakiyesi	(3.000.383)	(1.993.251)
Konusu kalmayan karşılık	811.232	505.478
<b>Kapanış bakiyesi</b>	<b>(2.189.151)</b>	<b>(1.487.773)</b>
<b>Uzun vadeli ticari alacaklar</b>	<b>30 Eylül 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
Ticari alacaklar	460.162	-
<b>Kapanış bakiyesi</b>	<b>460.162</b>	<b>-</b>

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### 5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

##### b) İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar

###### Kısa vadeli borçlar

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Ticari borçlar	34.698.369	26.246.341
Borç senetleri	3.240.380	-
Ticari borç reeskontu (-)	(336.419)	(74.965)
Gider tahakkukları (*)	-	4.412.840
	<b>37.602.330</b>	<b>30.584.216</b>

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

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

###### Uzun vadeli borçlar

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Ticari borçlar (*)	36.565.213	6.535.228
Ticari borç reeskontu (-)	(11.184.859)	(1.441.604)
	<b>25.380.354</b>	<b>5.093.624</b>

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

#### 6. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

##### a) İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar

###### Kısa vadeli diğer alacaklar

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Verilen depozito ve teminatlar	118.996	104.713
Diğer çeşitli alacaklar	440.928	17.511
	<b>559.924</b>	<b>122.224</b>

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### 6. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

##### b) İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar

##### Kısa vadeli diğer borçlar

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Alınan depozito ve teminatlar (*)	2.920.857	1.376.767
Ödenecek vergiler (**)	466.252	7.048.796
Diğer	79.821	1.349
	<b>3.466.930</b>	<b>8.426.912</b>

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

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

##### Uzun vadeli diğer borçlar

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Alınan depozito ve teminatlar	843.915	366.277
	<b>843.915</b>	<b>366.277</b>

#### 7. STOKLAR

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Tamamlanan proje stokları (*)	19.855.584	25.841.133
<b>Kısa vadeli stoklar</b>	<b>19.855.584</b>	<b>25.841.133</b>
Devam eden proje stokları (**)	249.860.601	127.989.074
<b>Uzun vadeli stoklar</b>	<b>249.860.601</b>	<b>127.989.074</b>

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

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

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### 8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
<b>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</b>		
Taşeronlara verilen avanslar	10.477.782	5.964.016
Verilen sipariş avansları (***)	9.739.440	95.956
Gelecek aylara ait giderler	67.354	730.723
Verilen iş avansları	-	16.021
	<b>20.284.576</b>	<b>6.806.716</b>

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

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
<b>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</b>		
Proje avansları (****)	60.310.604	131.479.588
Gelecek yıllara ait giderler	528.109	960.254
Verilen depozito ve teminatlar	28.343	-
	<b>60.867.056</b>	<b>132.439.842</b>

(\*\*\*\*) İstanbul Zeytinburnu İlçesi Kazlıçeşme Mahallesiindeki 111.262,55 m<sup>2</sup> 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 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, Şirket Emlak Konut GYO'ya sunduğu ilerleme raporu ve verdiği teminat mektuplarıyla proje başlangıcında vermiş olduğu 129.446.396 TL'lik avandan 69.135.792 TL'sini tahsil etmiştir.

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
<b>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</b>		
Alınan sipariş avansları (*)	9.655.283	13.187.711
Gelecek aylara ait gelirler (**)	2.778.592	2.341.615
	<b>12.433.875</b>	<b>15.529.326</b>

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

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

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### 8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
<b>Uzun vadeli ertelenmiş gelirler</b>		
Alınan sipariş avansları (***)	173.647.182	61.641.854
Gelecek yıllara ait gelirler	58.752	26.409
	<b>173.705.934</b>	<b>61.668.263</b>

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

#### 9. DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
<b>Diğer dönen varlıklar</b>		
Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV")	5.220.860	75.794
Diğer	4.878	8.203
	<b>5.225.738</b>	<b>83.997</b>

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
<b>Diğer duran varlıklar</b>		
Devreden KDV	29.873.613	14.276.834
	<b>29.873.613</b>	<b>14.276.834</b>

#### 10. FİNANSAL YATIRIMLAR

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

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### 10. FİNANSAL YATIRIMLAR (Devamı)

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

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

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

Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. turistik oteller, moteller, tatil köyleri gibi her türlü turistik tesisleri kiralamak, yapmak, satın almak, onarmak, işletmek veya işletirmek amacı ile kurulmuş olup, Şirket'in Antalya/Türkiye'deki oteli "Ela Quality Resort Otel"ini Özak GYO'dan 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 %2,85 risksiz faiz oranı, 30 yıllık dolar cinsinden ABD devlet tahvili faizidir. Özsermaye piyasa risk primi %9,05 olarak kullanılmıştır.

#### 11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
<b>1 Ocak 2017 itibarıyla açılış bakiyesi</b>	<b>200.399.878</b>	<b>1.070.254.122</b>	<b>1.270.654.000</b>
Alımlar	111.997.737	-	111.997.737
Makul değer artışından kaynaklanan kazanç	51.987.263	-	51.987.263
<b>30 Eylül 2017 kapanış bakiyesi</b>	<b>364.384.878</b>	<b>1.070.254.122</b>	<b>1.434.639.000</b>
	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
<b>1 Ocak 2016 itibarıyla açılış bakiyesi</b>	<b>180.363.486</b>	<b>979.383.371</b>	<b>1.159.746.857</b>
Alımlar	-	9.711.093	9.711.093
Makul değer artışından kaynaklanan kazanç	3.142.695	-	3.142.695
<b>30 Eylül 2016 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>	<b>183.506.181</b>	<b>989.094.464</b>	<b>1.172.600.645</b>

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### 11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

	Kullanılan yöntem	Seviye	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Ela Resort Quality Otel	Gelir İndirgeme	2	345.960.000	345.960.000
İkitelli Bina (34 Portall Plaza)	Emsal Karşılaştırma	2	255.060.000	255.060.000
Ataşehir Bina	Gelir İndirgeme	3	231.610.000	231.610.000
Göktürk Arsa – 2 (1015 No'lu parsel)	Emsal Karşılaştırma	2	163.985.000	-
Güneşli Bina	Emsal Karşılaştırma	2	122.600.000	122.600.000
Balmumcu Arsa	Emsal Karşılaştırma	2	120.560.000	120.560.000
Bayrampaşa Arsa & Bina	Emsal Karşılaştırma	3	94.474.000	94.474.000
Göktürk Arsa – 1 (963 No'lu parsel)	Emsal Karşılaştırma	2	64.390.000	64.390.000
Bağcılar Arsa	Emsal Karşılaştırma	2	36.000.000	36.000.000
			<b>1.434.639.000</b>	<b>1.270.654.000</b>

Şirket'in 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, 31 Aralık 2016 tarihli ekspertiz rapor değerlerini ve bu tarihten itibaren 30 Eylül 2017 tarihine kadar yatırım amaçlı gayrimenkuller için yapılmış harcamaları içermektedir. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme şirkettir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlemede, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri dikkate alınmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirme raporlarında seviye değişikliği bulunmamaktadır.

Şirket, 55.633.221 TL tutarındaki kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralanen yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir (30 Eylül 2016: 44.255.708 TL). Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 9.494.120 TL'dir (30 Eylül 2016: 8.699.013 TL).

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

Değerleme raporuyla ilgili detaylar aşağıdaki gibidir;

#### İkitelli Bina (34 Portall Plaza)

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

30 Aralık 2016 tarihli değerlendirme raporuna göre, emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazların değeri belirlenirken satılık atölye ve kiralık atölye/depo emsalleri araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan söz konusu taşınmazlara benzer nitelikte ve büyüklükte atölye emsallerinin birim satış fiyatlarının 5.500-7.500 TL aralığındadır. Birim kira değerlerinin 15-20 TL/m<sup>2</sup>/ay aralığında değiştiği görülmektedir. Nitelikli yapılarda gerçekleşen kira bedelleri ise 18-22 TL/m<sup>2</sup>/ay aralığında değişmektedir. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, binanın birim satış değeri 11.613 TL/m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiş, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri yaklaşık 255.060.000 TL olarak hesaplanmıştır.



## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### 11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Direkt kapitalizasyon yöntemine göre taşınmazların değer tespiti için emsal karşılaştırma yaklaşımına göre belirlenen birim kira değerleri kullanılmıştır. Buna göre, binanın tamamı için 17,50 TL/m<sup>2</sup>/ay birim kira değeri takdir edilmiştir. Söz konusu taşınmazın kiralanan fiyatı ile henüz satışı gerçekleşmemiş satılık fiyatı baz alınmıştır. Satılık fiyat üzerinden pazarlık payı bulunduğu ve bu durumun kapitalizasyon oranını %6-6,5 seviyesine çekeceği düşünülmektedir. Direkt kapitalizasyon oranı %6,5 kabul edilmiştir. Bu yöntemle taşınmazın değeri 249.710.000 TL olarak hesaplanmıştır.

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

#### Güneşli Bina

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

Değerleme raporu kapsamındaki emsal araştırmasına göre; bölgede ofislerin 7.038-7.742 TL/m<sup>2</sup> aralığında; dükkânların ise 15.836 TL/m<sup>2</sup> birim satış bedellerine sahip olduğu belirtilmiştir. Emsallerde belirtilen ofis kira rakamları ise 32-42 TL/m<sup>2</sup>/ay aralığında değişiklik göstermektedir.

Binanın nihai değeri hesaplanırken, emsal karşılaştırma yöntemine göre birim satış değeri (TL/m<sup>2</sup>) 4.574 TL olarak alınmış kabul edilmiştir.

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

- Emsal karşılaştırma yöntemine göre 122.600.000 TL
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre 122.600.000 TL

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

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### 11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

##### Bayrampaşa Arsa ve Bina

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

- Emsal karşılaştırma yöntemine göre 94.474.000 TL
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre 92.546.000 TL

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

Taşınmazların çevresinde yapılan araştırmalarda; bağımsız bölümlerin; manzarası, katı, yüz ölçümü, konumlarına göre taşınmazların değerinin değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan konut birimleri ile benzer nitelik ve konumdaki konutların 4.000-5.000 TL/m<sup>2</sup>, dükkanların ise 5.500-6.000 TL/m<sup>2</sup> birim satış değeri ile satışlarının gerçekleşebileceği tespit edilmiştir.

##### Balmumcu Arsa

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

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

Söz konusu taşınmazların lokasyon açısından oldukça iyi konumda olması, nitelikli proje yapılabilirliği açısından yüz ölçümü ve yapılaşma hakları göz önüne alındığında birim satış değerleri sırasıyla 12.000, 12.000, 22.000, 22.000, 22.000 olarak kabul edilmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m<sup>2</sup> fiyatları küçük alanlı parseller için 22.000-23.000 TL/m<sup>2</sup>, büyük alanlı parseller için 11.000-12.000 TL/m<sup>2</sup> aralıklarındadır.

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

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### 11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

##### Bağcılar Arsa

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

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

Gayrimenkulün nihai değerinin bulunmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, binanın ortalama birim satış değeri 21.115 TL/ m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m<sup>2</sup> fiyatları 13.373-14.077 TL aralığındadır.

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

##### Göktürk Arsa – 1 (963 No'lu Parsel)

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konut projeleri yoğunluktadır. Bölgede yer alan projeler genellikle apartman veya villa tipi yapılardan oluşmaktadır. Emsallerin tamamı Göktürk Mahallesi'nde değerlendirme konusu taşınmaza yakın konumda yer almaktadır. Göktürk Mahallesi sınırları içerisinde boş arsaların sınırlı sayıda olması sebebiyle istenen arsa fiyatları gerçekleşen fiyatların üzerindedir. Mal sahipleri tarafından talep edilen net arsa birim fiyatları 6.500-8.000 TL aralığında değişmekte iken gerçekleşen satışlarda birim fiyatlar 3.200-4.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında değişmektedir.

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### 11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

##### Ataşehir Bina

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

##### Serik Ela Otel

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

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

##### Göktürk Arsa – 2 (1015 No'lu Parsel)

Taşınmaz; İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, Köprübaşı Sokak üzerinde konumlu 1015 no'lu parseldir. Parsel boş durumdadır. Taşınmaza ulaşım Hasdal-Kemerburgaz Yassıören yolu üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmaz, Eyüp Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir. Değerlemeye konu parselin yüzölçümü 32.863,21 m<sup>2</sup>'dir. Parsel üzerinde, değerlemeye konu olabilecek herhangi bir yapı bulunmadığından pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır, pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Buna göre taşınmazın pazar değeri için 163.985.000 TL (Yüzaltmışüçmilyondokuzyüzseksenbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir olunmuştur.

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### 12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	2017	2016
<b>1 Ocak itibarıyla</b>		
Maliyet	33.644.300	30.888.100
Birikmiş amortisman	(20.802.590)	(19.539.243)
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>12.841.710</b>	<b>11.348.857</b>
<b>Dönem başı net kayıtlı değer</b>	<b>12.841.710</b>	<b>11.348.857</b>
Girişler	1.841.103	1.140.861
Çıkışlar	(1.612.602)	-
Transferler	(163.664)	-
Cari dönem amortismanı	(1.513.509)	(2.137.708)
<b>Dönem sonu net kayıtlı değer</b>	<b>11.393.038</b>	<b>10.352.010</b>
<b>30 Eylül itibarıyla</b>		
Maliyet	33.709.137	32.028.961
Birikmiş amortisman	(22.316.099)	(21.676.951)
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>11.393.038</b>	<b>10.352.010</b>

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

#### 13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat/ipotek/rehin (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	259.578.430	186.810.251
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3.kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak rehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3.kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
<b>Toplam</b>	<b>259.578.430</b>	<b>186.810.251</b>

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### 13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

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

<b>30 Eylül 2017</b>	<b>Döviz tutarı ABD Doları</b>	<b>Döviz tutarı Avro</b>	<b>Toplam TL</b>
Teminat mektubu	-	7.020.360	259.578.430
	-	<b>7.020.360</b>	<b>259.578.430</b>

  

<b>31 Aralık 2016</b>	<b>Döviz tutarı ABD Doları</b>	<b>Döviz tutarı Avro</b>	<b>Toplam TL</b>
Teminat mektubu	-	14.898.336	186.810.251
	-	<b>14.898.336</b>	<b>186.810.251</b>

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

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

	<b>30 Eylül 2017</b>	<b>30 Eylül 2016</b>
<b>Açılış bakiyesi</b>	<b>1.777.291</b>	<b>141.549</b>
Dönem içi artış/(azalış)	101.575	249.289
<b>Kapanış bakiyesi</b>	<b>1.878.866</b>	<b>390.838</b>

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### 14. ÖZKAYNAKLAR

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

	(%)	30 Eylül 2017	(%)	31 Aralık 2016
Ahmet Akbalık	47,70	119.239.148	47,70	119.239.148
Ürfi Akbalık	26,23	65.578.199	26,23	65.578.199
BİST'de işlem gören kısım	25,00	62.500.000	25,00	62.500.000
Diğer	1,07	2.682.653	1,07	2.682.653
<b>Nominal sermaye</b>	<b>100,00</b>	<b>250.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>250.000.000</b>

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

	(%)	30 Eylül 2017	(%)	31 Aralık 2016
Özak Tekstil (*)	1,03	2.565.087	3,30	8.237.575
Ahmet Akbalık	-	-	5,10	12.743.197
Ürfi Akbalık	-	-	4,39	10.978.765
Özak GYO- Geri Alınan Paylar	-	-	0,17	419.639
Diğer	23,97	59.934.913	12,04	30.120.824
<b>BİST'te işlem gören hisse</b>	<b>25,00</b>	<b>62.500.000</b>	<b>25,00</b>	<b>62.500.000</b>

(\*) Ana ortaklar tarafından kontrol edilen şirket.

#### Ödenmiş Sermaye

Şirket'in 30 Eylül 2017 yılındaki sermayesi 250 milyon adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2016: 250 milyon adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (31 Aralık 2016: Hisse başına 1 TL).

Şirket, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde 300.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuştur. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay gruplarından A grubu nama yazılı paylar (1.592.357 TL) lider sermayedar Ahmet Akbalık'a aittir. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi (tamamı 6 kişiden oluşmaktadır) A grubu pay sahiplerinin çoğunlukla göstereceği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir. Çıkarılmış sermayenin B grubu payların tamamını oluşturan 248.407.643 TL tutarındaki kısmı ise hamiline yazılıdır. Yönetim kurulu üyelerinin 2 adedi de sermaye piyasası mevzuatının ön gördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir.

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### 14. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

##### *Paylara ilişkin primler*

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

##### *Hisse Satış İşlemleri*

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

##### *Geri alınmış paylar*

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

Söz konusu onay doğrultusunda Şirket tarafından, toplamda 3.000.000 adet payı aşmayacak şekilde, 28 Eylül 2015 tarihinden başlamak üzere ve 1 yılı aşmamak kaydıyla yapılacak ilk genel kurul toplantısına kadar, gerekli görülen durumlarda geri alım yapılabilecektir. 31 Aralık 2016 itibarıyla 1,79-1,82 TL fiyat aralığından 331.079 adet payın geri alımı yapılmış olup, işlemlerin toplam tutarı 600.625 TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 25 Kasım 2016 tarihli toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21 Temmuz 2016 ve 25 Temmuz 2016 tarihli Basın Duyuruları dikkate alınarak, Uluslararası piyasalarda yaşanan gelişmelerin ve Türkiye sermaye piyasalarına olası yansımalarının, payları borsada işlem gören Şirket'in hisse değeri üzerinde oluşturabileceği potansiyel yakın ve ciddi bir kayıptan kaçınmak amacıyla, toplamda 3.000.000 adet payı ve toplantı tarihinden itibaren 1 yılı aşmamak kaydıyla, yapılacak ilk Genel Kurul toplantısına kadar, gerekli görülen durumlarda geri alım yapılmasına, bu amaçla 6.000.000 TL tutarına kadar kaynak ayrılmasına karar vermiştir. Şirket tarafından bu kapsamda 1 ve 2 Aralık 2016 tarihlerinde 1,73-1,78 TL fiyat aralığından olmak üzere 1,77 ağırlıklı ortalama fiyattan 88.560 adet payın geri alımı yapılmış olup, işlemlerin toplam tutarı 157.052 TL olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında yapılan geri alımlar ile birlikte toplamda 419.639 adet payın geri alımı yapılmış olup; geri alınan payların Şirket sermayesine oranı toplamda %0,17'ye ulaşmıştır. İşlemlerin toplam tutarı ise 757,677.TL olarak gerçekleşmiştir.



## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### 14. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

##### *Geri alınmış paylar (Devamı)*

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

##### *Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri*

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

##### *Kar dağıtımı*

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

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

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

##### *Birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler*

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

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Finansal varlık değer artış fonu	71.479.386	71.479.386
- Vergi etkisi	-	-
Maddi duran varlık değer artış fonu	245.365.479	245.365.479
- Vergi etkisi	-	-
	<b>316.844.865</b>	<b>316.844.865</b>

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

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### 15. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

30 Eylül 2017

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Alacaklar		Borçlar			
	Kısa vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari		Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
<b>Ortaklar (*)</b>	-	-	-	10.900.240	-	-
<b>Diğer ilişkili şirketler</b>						
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. (**)	1.145.107	447.680	-	-	-	-
Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.	2.829	-	-	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş. (***)	-	1.555.384	-	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	-	160.090	-	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	-	356.553	-	-	-	-
	<b>1.147.936</b>	<b>2.519.707</b>		<b>10.900.240</b>	-	-

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

(\*\*) Ela Quality Resort Otel'in kira alacağından oluşmaktadır..

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

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### 15. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

31 Aralık 2016

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

(\*) Grup'un bağlı ortaklıklarından Arstate hisselerinin %54,8'lik kısmı 27 Haziran 2013 tarihinde ilişkili şirketlerden olan Özak Tekstil'den satın alınmıştır. Özak Tekstil'e olan toplam 10.947.355 TL tutarındaki ticari olmayan borç bu hisse alımına ilişkindir. Borcun vadesi 2 yıldır. Borca işletilen faiz yıllık %11'dir. İlgili borç 2 Ocak 2017 tarihinde ödenerek kapatılmıştır.

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### 15. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 30 Eylül 2017						
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit kıymet alımları	Sabit kıymet satımı	Diğer Alım
<b>Ortaklar</b>	-	-	-	-	-	-	-
Ortaklarla yapılan işlemler	-	-	-	-	-	-	-
<b>Ana ortak tarafından yönetilen şirketler</b>							
Özak Global Holding A.Ş.	2.210.572	1.872	-	477.714	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	2.608.266	28.958	-	188.261	-	-	1.750
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	1.485.949	89.826	906.880	1.626.977	-	1.693.233	2.825
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	23.877	2.420.841	306.283	19.743.821	-	-	-
Özak Teks. Konf. San. ve Tic. A.Ş.	23.875	-	-	2.969.452	-	-	19.182
Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.	-	1.273	-	7.415	67.000.000	-	-
Diğer	-	-	-	56.519	-	-	-
	<b>6.352.539</b>	<b>2.542.770</b>	<b>1.213.163</b>	<b>25.070.159</b>	<b>67.000.000</b>	<b>1.693.233</b>	<b>23.757</b>
1 Temmuz - 30 Eylül 2017							
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit kıymet alımları	Sabit kıymet satımı	Diğer Alım
<b>Ana ortak tarafından yönetilen şirketler</b>	-	-	-	-	-	-	-
Ortaklarla yapılan işlemler	-	-	-	-	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	628.719	1.069	-	337.017	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	258.357	-	-	168.742	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	157.976	6.695	-	61.438	-	-	-
Özak Teks. Konf. San. ve Tic. A.Ş.	20.465	-	-	956.864	-	-	-
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	-	769.726	8.063	8.314.650	-	-	-
Kamer İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.	-	-	-	2.420	-	-	-
Diğer	-	-	-	23.440	-	-	-
	<b>1.065.517</b>	<b>777.490</b>	<b>8.063</b>	<b>9.864.571</b>	-	-	-

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### 15. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 30 Eylül 2016					
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit kıymet alımları	Hisse alımı
<b>Ortaklar</b>						
Ortaklarla yapılan işlemler	-	-	-	-	-	-
<b>Ana ortak tarafından yönetilen şirketler</b>						
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	2.786.460	148.450	-	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	2.602.456	924.876	562.956	-	1.693.233	-
Özak Global Holding A.Ş.	1.323.123	124.549	-	-	-	-
Özak Teks. Konf. San. ve Tic. A.Ş.	68.292	-	1.276.742	4.187.501	-	-
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	-	-	-	-	5.988.631	-
Diğer	9.533	45.313	-	-	-	-
	<b>6.789.864</b>	<b>1.243.188</b>	<b>1.839.698</b>	<b>4.187.501</b>	<b>7.681.864</b>	<b>-</b>

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Temmuz - 30 Eylül 2016					
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit kıymet alımları	Hisse alımı
<b>Ana ortak tarafından yönetilen şirketler</b>						
Ortaklarla yapılan işlemler	-	-	-	-	-	-
Özak Teks. Konf. San. ve Tic. A.Ş.	4.211	-	514.274	1.411.014	5.988.631	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	732.011	50.021	-	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	1.642.191	306.612	160.545	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	466.959	41.968	-	-	-	-
Diğer	3.178	14.282	-	-	-	-
	<b>2.848.550</b>	<b>412.883</b>	<b>674.819</b>	<b>1.411.014</b>	<b>5.988.631</b>	<b>-</b>

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### 15. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

*İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler:*

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	-	2.420.577
	-	<b>2.420.577</b>

*Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:*

Dönemler içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	316.398	279.511
	<b>316.398</b>	<b>279.511</b>

#### 16. 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 dağıtılabilir net dönem karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin sene içerisindeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile yapılmıştır.

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	250.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000
Net dönem karı	66.006.815	12.956.317	5.550.314	(9.600.811)
<b>Pay başına kazanç</b>	<b>0,264</b>	<b>0,052</b>	<b>0,022</b>	<b>(0,038)</b>

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### 17. 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 Eylül 2017		
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
Parasal finansal varlıklar	113.867.175	22.772.446	7.865.941
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>113.867.175</b>	<b>22.772.446</b>	<b>7.787.801</b>
Finansal yükümlülükler	102.070.867	-	24.346.643
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>102.070.867</b>	-	<b>24.346.643</b>
Finansal yükümlülükler	157.339.939	-	37.529.801
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>157.339.939</b>	-	<b>37.529.801</b>
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>259.410.806</b>	-	<b>61.876.444</b>
<b>Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu</b>	<b>(145.543.631)</b>	<b>22.452.609</b>	<b>(54.088.643)</b>
	31 Aralık 2016		
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
Parasal finansal varlıklar	64.389.432	13.521.160	4.529.978
Ticari alacak	13.371.124	3.108.875	655.105
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>77.760.556</b>	<b>16.630.035</b>	<b>5.185.083</b>
Finansal yükümlülükler	51.951.850	-	14.003.571
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>51.951.850</b>	-	<b>14.003.571</b>
Finansal yükümlülükler	152.914.128	-	41.217.858
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>152.914.128</b>	-	<b>41.217.858</b>
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>204.865.978</b>	-	<b>55.221.429</b>
<b>Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu</b>	<b>(127.105.422)</b>	<b>16.630.035</b>	<b>(50.036.346)</b>

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### 17. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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

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

	30 Eylül 2017	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	8.089.001	(8.089.001)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3- ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>8.089.001</b>	<b>(8.089.001)</b>
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	(22.643.363)	22.643.363
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>6- Avro net etki (4+5)</b>	<b>(22.643.363)</b>	<b>22.643.363</b>
<b>Toplam (3+6)</b>	<b>(14.554.363)</b>	<b>14.554.363</b>

	31 Aralık 2016	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	5.852.442	(5.852.442)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3- ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>5.852.442</b>	<b>(5.852.442)</b>
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	(18.562.983)	18.562.983
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>6- Avro net etki (4+5)</b>	<b>(18.562.983)</b>	<b>18.562.983</b>
<b>Toplam (3+6)</b>	<b>(12.710.541)</b>	<b>12.710.541</b>



## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### 18. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket'in projelerinden Büyükyalı İstanbul (Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi) kapsamında kurulan ve Şirket'in %55 paya sahip olduğu Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı'na ilişkin olarak; Yenigün İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Yenigün İnşaat)'ın sahip olduğu paylardan ortaklığın %5'ine denk gelen payların Şirket tarafından, 31 Aralık 2016 tarihli gayrimenkule bağlı hak değerlendirme raporu da göz önünde bulundurularak, 9.743.063,66 ABD Doları cinsinden bedelle devir alınmasına karar verilmiştir. Ayrıca adi ortaklığın diğer ortaklarından Ziylan Gayrimenkul Yatırım ve Yönetim A.Ş. tarafından da Yenigün İnşaat'ın sahip olduğu paylardan adi ortaklığın %2'sine denk gelen paylar devir alınmıştır. Özak Yenigün Ziylan Adi Ortaklık paylarının son hali aşağıda yer almaktadır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (%60)  
Ziylan Gayrimenkul Yatırım ve Yönetim A.Ş. (%32)  
Yenigün İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. (%8)

#### EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide olmayan / Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	119.609.248	147.805.077
Gayrimenkuller, Gayrimenkule			
Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	1.704.355.185	1.424.484.207
İştirakler	Md. 24 / (b)	79.985.672	79.985.672
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		137.440.231	175.579.025
<b>Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>Md. 3 / (p)</b>	<b>2.041.390.336</b>	<b>1.827.853.981</b>
Finansal borçlar	Md. 31	474.498.605	440.012.044
Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-
Finansal kiralama borçları	Md. 31/109.252	3.141.663	112.980
İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	10.900.240	10.947.355
Özkaynaklar	Md. 31	1.293.727.234	1.226.713.285
Diğer kaynaklar		259.122.594	150.068.317
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>Md. 3 / (p)</b>	<b>2.041.390.336</b>	<b>1.827.853.981</b>

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24 / (b)	-	-
A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Vari-Katılma Hesabı ve T cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md. 24 / (b)	119.609.248	147.805.077
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24 / (d)	-	-
B1. Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24 / (d)	-	-
B2. Atıl tutulan arsa / araziler	Md. 24 / (c)	36.000.000	36.000.000
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24 / (d)	-	-
C2. İşletmecisi şirkete iştirak	Md. 28 / 1(a)	79.985.672	79.985.672
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	-	-
K. Üzerinde proje geliştirilecek, mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / e	-	-
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası - araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22 / (1)	-	-

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili düzenleme	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016	Asgari / Azami Oran
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / (e)	%0	%0	%10 en fazla
2. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar Dayalı	Md. 24 / (a), (b)	%83	%78	%51 en az
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24 / (b)	%10	%12	%49 en fazla
4. Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası	Md. 24 / (d)	%0	%0	%49 en fazla
5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24 / (c)	%2	%1	%20 en fazla
6. İşletmecisi Şirkete İştirak	Md. 28 / 1(a)	%4	%4	%10 en fazla
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	%38	%37	%500 en fazla
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24 / (b)	%6	%8	%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.

.....