

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

**30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA DOKUZ AYLIK ARA
DÖNEME AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLAR**

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ARA DÖNEM KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1 - 2
ARA DÖNEM KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ARA DÖNEM KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ARA DÖNEM KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR..	6 - 44

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2016 TARİHLİ ARA DÖNEM KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

Varlıklar	Dipnot referansları	Cari dönem Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2016	Geçmiş dönem Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015
Dönen varlıklar		117.355.621	113.188.581
Nakit ve nakit benzerleri	4	45.662.658	45.938.559
Ticari alacaklar		10.441.696	9.424.999
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	17	2.622.865	1.493.813
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	7.818.831	7.931.186
Diğer alacaklar		2.122.498	1.568.770
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	2.122.498	1.568.770
Stoklar	8	26.843.170	43.168.948
Peşin ödenmiş giderler	9	19.383.522	3.148.307
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		181.354	165.329
Diğer dönen varlıklar	10	12.720.723	9.773.669
Duran varlıklar		1.614.992.250	1.558.475.115
Finansal yatırımlar		10.474	10.474
Ticari alacaklar		1.073.051	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	1.073.051	-
Stoklar	8	82.714.940	40.705.811
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	896.592.178	877.309.716
Maddi duran varlıklar	12	395.824.029	404.018.052
Maddi olmayan duran varlıklar	13	617.870	456.210
Peşin ödenmiş giderler	9	235.412.944	235.559.863
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		235.412.944	235.559.863
Ertelenmiş vergi varlığı		2.746.764	414.989
Toplam varlıklar		1.732.347.871	1.671.663.696

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2016 TARİHLİ ARA DÖNEM KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

Kaynaklar	Dipnot referansları	Cari dönem Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2016	Geçmiş dönem Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015
Kısa vadeli yükümlülükler		261.150.172	236.247.384
Kısa vadeli borçlanmalar	5	378.235	15.335.302
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	207.061.940	129.822.065
Ticari borçlar		22.421.297	26.092.736
- İlişkili taraflara ticari borçlar	17	1.391.332	11.319.509
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	21.029.965	14.773.227
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		1.888.771	1.094.651
Diğer borçlar		7.396.158	34.885.958
- İlişkili taraflara diğer borçlar	17	4.308.858	13.905.423
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	3.087.300	20.980.535
Ertelenmiş gelirler	9	20.211.033	27.748.045
Kısa vadeli karşılıklar		1.792.738	1.268.627
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		704.062	-
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	1.088.676	1.268.627
Uzun vadeli yükümlülükler		320.522.206	292.701.470
Uzun vadeli borçlanmalar	5	247.893.209	257.415.754
Ticari borçlar		9.565.283	8.772.927
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	9.565.283	8.772.927
Diğer borçlar		20.760.085	19.895.020
- İlişkili taraflara diğer borçlar	17	20.760.085	19.895.020
Ertelenmiş gelirler	9	41.539.944	5.729.718
Uzun vadeli karşılıklar		763.685	888.051
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		763.685	888.051
Özkaynaklar		1.150.675.493	1.142.714.842
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		1.150.733.486	1.142.310.675
Ödenmiş sermaye	15	250.000.000	250.000.000
Geri alınmış paylar	15	(600.625)	(600.625)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	15	146.712.969	146.712.969
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	15	335.465.532	335.868.412
-Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (kayıpları)		335.465.532	335.868.412
Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları (azalışları)	15	336.316.735	336.316.735
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	15	(851.203)	(448.323)
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		19.319.877	17.248.217
Geçmiş yıllar karları veya zararları		391.010.042	201.345.760
Net dönem karı		8.825.691	191.735.942
Kontrol gücü olmayan paylar		(57.993)	404.167
Toplam kaynaklar		1.732.347.871	1.671.663.696

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot referansları	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
Sürdürülen faaliyetler					
Hasılat		86.174.317	145.594.787	32.645.613	62.815.760
Satışların maliyeti		(59.159.727)	(90.713.418)	(18.330.917)	(29.631.646)
Brüt kar		27.014.590	54.881.369	14.314.696	33.184.114
Genel yönetim giderleri		(4.066.400)	(6.913.755)	(1.123.231)	(2.185.048)
Pazarlama giderleri		(7.852.680)	(6.879.037)	(4.223.945)	(2.424.758)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		32.087.803	72.386.067	19.585.481	(8.900.717)
Esas faaliyetlerden diğer giderler		(24.830.000)	(5.270.797)	(20.949.668)	(3.452.609)
Esas faaliyet karı / (zararı)		22.353.313	108.203.847	7.603.333	16.220.982
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		-	83.460	-	57.083
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı / (zararı)		22.353.313	108.287.307	7.603.333	16.278.065
Finansman gelirleri		5.807.201	29.869.990	1.788.416	25.999.234
Finansman giderleri		(22.007.054)	(80.862.261)	(6.805.044)	(36.415.235)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		6.153.460	57.295.036	2.586.705	5.862.064
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir / (gideri)		2.226.858	323.435	(305.380)	(3.067.796)
- Dönem vergi gideri		-	(64.897)	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)		2.226.858	388.332	(305.380)	(3.067.796)
Net dönem karı		8.380.318	57.618.471	2.281.325	2.794.268
Dönem karının (zararının) dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		(445.373)	(17.452)	61.076	537.226
Ana ortaklık payları		8.825.691	57.635.923	2.220.249	2.257.042
Net dönem karı		8.380.318	57.618.471	2.281.325	2.794.268
Pay başına kazanç	16	0,03	0,23	0,01	0,01
Diğer kapsamlı gelir:					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(419.667)	104.489.762	(54.435)	1.712.130
Maddi duran varlıklar yeniden değerleme artışları/(azalışları)		-	54.400.257	-	1.899.415
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları /(kayıpları)		(524.583)	(351.116)	(68.044)	(292.634)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelirlere ilişkin vergiler					
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları (azalışları), vergi etkisi (*)		-	50.314.219	-	-
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları kayıpları vergi etkisi		104.916	70.224	13.609	58.527
Diğer kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelir unsurları		-	56.179	-	46.822
Diğer kapsamlı gider		(419.667)	104.489.763	(54.435)	1.712.130
Toplam kapsamlı gelir		7.960.651	162.108.234	2.226.890	4.506.398
Toplam kapsamlı gelirin / (giderin) dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		(462.160)	(17.451)	58.898	537.226
Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım		8.422.811	162.125.685	2.167.992	3.969.172
Toplam kapsamlı gelir		7.960.651	162.108.234	2.226.890	4.506.398

(*) Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. Özak GYO ile birleşmesinden dolayı vergi muafiyeti kapsamına girmiştir. Birleşme nedeniyle ertelenmiş vergiler ters çevrilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri / iskontoları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar		Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
				Maddi duran varlıkların yeniden değerlendirilmesi / artışları / azalışları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları		Geçmiş yıllar kar / zararları	Net dönem karı / (zararı)			
1 Ocak 2015 itibarıyla bakiye	157.000.000	-	146.712.969	201.256.874	(315.402)	8.832.313	82.501.296	220.260.368	816.248.418	740.516	816.988.934
Transferler	-	-	-	-	-	8.415.904	211.844.464	(220.260.368)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	-	-	-	104.714.476	(224.714)	-	-	57.635.923	162.125.685	(17.451)	162.108.234
Sermaye artırım (Not 15)	93.000.000	-	-	-	-	-	(93.000.000)	-	-	-	-
30 Eylül 2015 itibarıyla bakiye	250.000.000	-	146.712.969	305.971.350	(540.116)	17.248.217	201.345.760	57.635.923	978.374.103	723.065	979.097.168
1 Ocak 2016 itibarıyla bakiye	250.000.000	(600.625)	146.712.969	336.316.735	(448.323)	17.248.217	201.345.760	191.735.942	1.142.310.675	404.167	1.142.714.842
Transferler	-	-	-	-	-	2.071.660	189.664.282	(191.735.942)	-	-	-
Dönem karı / (zararı)	-	-	-	-	-	-	-	8.825.691	8.825.691	(445.373)	8.380.318
Diğer kapsamlı gelir / (gider)	-	-	-	-	(402.880)	-	-	-	(402.880)	(16.787)	(419.667)
30 Eylül 2016 itibarıyla bakiye	250.000.000	(600.625)	146.712.969	336.316.735	(851.203)	19.319.877	391.010.042	8.825.691	1.150.733.486	(57.993)	1.150.675.493

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Cari dönem 1 Ocak - 30 Eylül 2016	Geçmiş dönem 1 Ocak - 30 Eylül 2015
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		(5.976.856)	13.248.684
Dönem karı		8.380.318	57.618.471
Dönem net karı / (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		31.508.673	(18.369.309)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	12-13	9.702.521	8.997.464
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		627.311	772.317
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		28.661.978	19.968.102
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		10.303.721	22.149.311
Gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	11	(15.560.000)	(69.933.068)
Vergi gideri / geliri ile ilgili düzeltmeler		(2.226.858)	(323.435)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(47.146.286)	(28.335.849)
Ticari alacaklardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		(1.582.526)	(11.825.469)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler		(19.589.078)	13.700.920
Stoklardaki azalışlar / (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(25.683.351)	22.602.819
Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(1.939.810)	(21.509.012)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		1.648.479	(31.305.107)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(7.257.295)	10.913.313
Alınan faiz		1.761.716	2.525.753
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(465.252)	(125.485)
Vergi ödemeleri		(16.025)	(64.897)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(5.392.620)	(4.236.516)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satımından kaynaklanan nakit girişleri		-	393.896
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12-13	(1.670.158)	(4.630.412)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarından nakit çıkışları		(3.722.462)	-
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		11.093.576	(89.369.476)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		119.403.075	347.508.613
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(74.618.082)	(426.088.164)
Ödenen faiz		(33.691.417)	(10.789.925)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ)		(275.900)	(80.357.308)
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		45.938.559	148.654.203
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	4	45.662.659	68.296.895

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket" veya "Özak GYO") faaliyet konusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK" veya "Kurul") gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda 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.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., bağlı ortaklıkları ve müşterek faaliyetinin ("Grup") personel sayısı detayı şu şekildedir: 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 40 (31 Aralık 2015: 42), Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'nin personel sayısı 383 (31 Aralık 2015 : 380), Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı'nın personel sayısı 127 ve Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.'de çalışan personel bulunmamaktadır (31 Aralık 2015: Bulunmamaktadır).

Şirket'in adresi ve başlıca faaliyet merkezi İkitelli OSB Mah. Özak Cad. 34 Portall Plaza No: 1 D / 18 34494 Başakşehir, İstanbul / Türkiye'dir. Grup Türkiye'de faaliyet göstermektedir.

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

Bağlı ortaklıklar:

Şirket'in bağlı ortaklıklarının detayı aşağıda verilmektedir:

	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)	
			30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. (*)	Otelcilik	İstanbul	95,00	95,00
Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	Gayrimenkul yatırımı	İstanbul	100,00	100,00
Büyükyalı Otel İşletmeciliği (**)	Otelcilik	İstanbul	55,00	55,00

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Müşterek faaliyet:

Şirket'in müşterek faaliyetinin detayı aşağıda verilmektedir:

Müşterek faaliyet	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Grup'un sermayedeki pay oranı (%)	
			30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	55	55

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

Finansal tabloların onaylanması:

Konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 9 Kasım 2016 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin temel esaslar

TMS'ye Uygunluk Beyanı

Şirket, bağlı ortaklıkları ve müşterek faaliyetleri, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

Finansal tablolar SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KKGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS / TFRS") esas alınmıştır. Ayrıca finansal tablolar ve dipnotlar SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin temel esaslar (Devamı)

Kullanılan para birimi

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Konsolidasyona ilişkin esaslar

Şirket'in bağlı ortaklıklarının ve müşterek faaliyetinin 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklıklar	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sahiplik oranı (%)
Aktay Otel	Otelcilik	İstanbul	95
Arstate	Gayrimenkul Yatırımı	Balmumcu / İstanbul	100
Müşterek Faaliyetler	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sahiplik oranı (%)
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	55

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin temel esaslar (Devamı)

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

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

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

Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

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

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

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

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

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

2.3 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2016 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

a. 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- TFRS 11, “Müşterek anlaşmalar”daki değişiklik; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Müşterek faaliyetlerde pay edinimi ile ilgilidir. Standarttaki değişiklik ile işletme tanımına giren bir müşterek faaliyette pay satın ediniminde bu payın nasıl muhasebeleşeceği konusunda açıklık getirilmiştir.
- TMS 16, “Maddi duran varlıklar” ve TMS 41, “Tarımsal faaliyetler”, 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir. Bu değişiklik üzüm asma, kauçuk ağacı, palmye ağacı gibi bitkilerin finansal raporlamasını değiştirmektedir. Taşıyıcı bitkilerin, maddi duran varlıkların üretim sürecinde kullanılmasına benzemesi sebebiyle, maddi duran varlıklarla aynı şekilde muhasebeleştirilmesine karar verilmiştir. Buna bağlı olarak değişiklik bu bitkileri TMS 41’in kapsamından çıkararak TMS 16’nın kapsamına alınmıştır. Taşıyıcı bitkiler üzerinde büyüyen ürünler ise TMS 41 kapsamındadır.
- TMS 16, ve TMS 38’deki değişiklik: “Maddi duran varlıklar” ve “Maddi olmayan duran varlıklar”, 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik bir varlığın kullanımını içeren bir faaliyetten elde edilen hasılatın, genellikle varlığın ekonomik yararlarının tüketimi dışındaki etkenleri yansıttığından, hasılat esaslı amortisman ve itfa yöntemi kullanımının uygun olmadığına açıklık getirmiştir.
- TFRS 14, “Düzenlemeye dayalı erteleme hesapları”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, ilk defa TFRS uygulayacak şirketlerin, düzenlemeye dayalı erteleme hesap bakiyelerini önceki genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine göre finansal tablolarına yansıtmaya devam etmesine izin vermektedir. Ancak daha önce TFRS uygulamış ve ilgili tutarı muhasebeleştirmeyecek diğer şirketlerle karşılaştırılabilirliği sağlamak adına, tarife düzenlemesinin etkisinin diğer kalemlerden ayrı olarak sunulması istenmektedir.
- TMS 27, “Bireysel finansal tablolar”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, işletmelere, bağlı ortaklık, iştirakler ve iş ortaklıklarındaki yatırımlarını muhasebeleştirirken özkaynak yönetimini kullanmalarına izin vermektedir.
- TFRS 10, “Konsolide finansal tablolar” ve TMS 28, “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik TFRS 10’un gereklilikleri ve TMS 28 arasındaki, yatırımcı ve iştiraki ya da iş ortaklığı arasında bir varlığın satışı ya da iştiraki konusundaki uyumsuzluğa değinmektedir. Bu değişikliğin nihai sonucunda, işletme tanımına giren bir işlem gerçekleştiğinde (bağlı ortaklığa ilişkin ya da değil) işlem sonucu oluşan kayıp veya kazancın tamamı muhasebeleştirilirken; bu işlem eğer bir varlık alış veya satışı ise söz konusu işlemde doğan kayıp veya kazancın bir bağlı ortaklığa ilişkin olmasa bile bir kısmı muhasebeleştirilir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

a. 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (Devamı):

- 2014 Dönemi yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirmeler 4 standartta değişiklik getirmiştir:
 - TFRS 5, ‘Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar ve durdurulan faaliyetler’, satış yöntemlerine ilişkin değişiklik
 - TFRS 7, ‘Finansal araçlar: Açıklamalar’; TFRS 1’e bağlı olarak yapılan, hizmet sözleşmelerine ilişkin değişiklik
 - TMS 19, ‘Çalışanlara sağlanan faydalar’; iskonto oranlarına ilişkin değişiklik
 - TMS 34, ‘Ara dönem finansal raporlama’; bilgilerin açıklanmasına ilişkin değişiklik.
- TMS 1, “Finansal tabloların sunuluşu”, 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler ile finansal raporların sunum ve açıklamalarını iyileştirmek amaçlanmıştır.
- TFRS 10, “Konsolide finansal tablolar” ve TMS 28, “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler yatırım işletmeleri ve onların bağlı ortaklıkları için konsolidasyon muafiyeti uygulamasına açıklık getirir.

b. 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- 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 TMSK’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. Değişiklik bir varlığın gerçeğe uygun değerinden ölçülmesi durumunda ve gerçeğe uygun değerinin vergi matrahından altında kalması durumunda ertelenmiş verginin muhasebeleştirilmesi ile ilgili netleştirme yapmaktadır. Ayrıca ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesi ile ilgili diğer bazı yönleri de açıklığa kavuşturmaktadır.
- 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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

b. 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler: (Devamı)

- TFRS 15, ‘Müşterilerle yapılan sözleşmelerinden doğan 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, ‘Müşterilerle yapılan sözleşmelerinden doğan hasılat’ daki değişiklikler; 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. TMSK, aynı zamanda yeni hasılat standardına geçiş ile ilgili ek pratik tedbirler dahil etmiştir.
- 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 16, ‘Kiralama işlemleri’; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir, TFRS 15 ‘Müşteri sözleşmelerinden hasılat’ standardının uygulanması durumunda erken uygulamaya izin verilmektedir. Yeni standart hemen hemen tüm kiralama sözleşmeleri için kiralayanların gelecekteki kira ödemelerini yansıtan bir kiralama yükümlülüğü ve karşılığında da bir ‘varlık kullanım hakkı’ muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir. UMSK bu gerekliliğe ek olarak seçimlik bir istisna hakkı da getirmiştir, bu istisna sadece kiralayan taraflar için kısa vadeli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlık kiralamaları için geçerlidir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak, UMSK’nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. En azından yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralayanlar arasında pazarlıklara neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16’ya göre, bir sözleşme bir süreliğine bir tutar karşılığında belirlenmiş bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.
- TFRS 9 ‘Finansal Araçlar’ın uygulanmasına istinaden TFRS 4 ‘Sigorta sözleşmeleri’ndeki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. UFRS 4’de yapılan değişiklik sigorta şirketleri için iki farklı çözüm sunmaktadır: ‘örtük yaklaşım (overlay approach)’ ve ‘erteleyici yaklaşım (deferral approach)’. Yeni değiştirilmiş standart:
 - Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce UFRS 9 uygulandığında çıkabilecek dalgalanmayı kar veya zarardan ziyade diğer kapsamlı gelirlerde muhasebeleştirme hakkı sağlayacaktır ve
 - Faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici UFRS 9’u uygulama muafiyeti getirecektir. UFRS 9 uygulamayı erteleyen işletmeler halihazırda var olan IAS 39 ‘Finansal Araçlar’ standardını uygulamaya devam edeceklerdir.

Grup, yukarıda yer alan değişikliklerin etkilerini değerlendirmektedir. Eğer var ise gerekli olan değişiklikleri uygulayacaktır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla ara dönem konsolide finansal tablolar, 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem konsolide finansal tablolar, 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

2.6 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

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

2.7 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Binaların gerçeğe uygun değer tespitleri

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

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.

Ertelenmiş Vergi

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Şüpheli alacak karşılıkları

Şüpheli alacak karşılıkları, Grup yönetiminin bilanço tarihi itibarıyla varolan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememesi riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Dava konusu edilmiş olan alacaklara ilişkin olarak Grup yönetimi hukuk müşavirlerinin görüşlerini de değerlendirmektedir. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş ve anahtar müşteriler dışında kalan borçluların geçmiş performansları piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır. Ayrıca karşılık tutarı belirlenirken bilanço tarihi itibarıyla elde bulunan teminatların dışında yine finansal tabloların onaylanma tarihine kadar geçen süre zarfında edinilen teminatlar da göz önünde bulundurulmaktadır.

Borçlanma maliyetleri

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

2.8 İşletmenin sürekliliği

İlişikte sunulan konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre düzenlenmiştir. Grup'un 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarından 143.794.551 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. Kazlıçeşme projesinde ön satışlar başlamış olup, nakit akım sağlanmaya başlanmıştır.

Türkiye'de turizm sektöründe genel anlamda dönemsel sıkıntıdan dolayı Aktay Otel 30 Eylül 2016 tarihiyle biten dönemde zarar etmiştir. Rusya'daki ekonomik kriz ve dolar karşısında ciddi değer kaybeden ruble, Rus turist sayısında düşüşe neden olmuştur.

Fakat, Grup her yıl ortalama 5 milyon TL yatırımına devam etmekte, bünyesinde oluşturduğu "Ela Academy"de kendi elemanlarını yetiştirmekte, misafir memnuniyetini %93'lere çıkarmış bulunmaktadır. Grup 2016 yılı içerisinde turizm, reklam ve tanıtımla ilgili ağırlığını Rusya'nın yanı sıra diğer gelişmiş Avrupa ülkelerinde de artırmıştır. Yönetimin beklentisi, öncelikle Rusya ile ilişkilerin düzelmesiyle birlikte karlılık rakamlarının pozitif yönde ivme kazanmasıdır. Takip eden yıllarda Rusya krizinin etkilerinin azalması ve siyasi belirsizliklerin sona ermesi ile birlikte Grup eski karlılık seviyelerini yakalayacaktır.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

Grup'un faaliyet bölümlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2016				
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Segmentler arası gelirler	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	66.920.525	33.964.401	(14.425.181)	(285.428)	86.174.317
Satışların maliyeti (-)	(33.428.319)	(40.156.589)	14.425.181	-	(59.159.727)
Brüt kar	33.492.206	(6.192.188)	-	(285.428)	27.014.590
Genel yönetim giderleri (-)	(2.825.503)	(1.535.408)	-	294.511	(4.066.400)
Pazarlama giderleri (-)	(5.006.826)	(2.845.854)	-	-	(7.852.680)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler / (giderler), net	5.291.637	3.226.256	-	(1.260.090)	7.257.803
Esas faaliyet karı	30.951.514	(7.347.194)		(1.251.007)	22.353.313
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	-	-	-	-
Finansman gideri öncesi faaliyet (zararı) / karı	30.951.514	(7.347.194)	-	(1.251.007)	22.353.313
Finansman gelirleri	2.137.246	4.411.825	-	(741.870)	5.807.201
Finansman giderleri	(14.670.000)	(8.198.924)	-	861.870	(22.007.054)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı) / karı	18.418.760	(11.134.293)	-	(1.131.007)	6.153.460
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri	-	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi gideri	-	2.226.858	-	-	2.226.858
Dönem (zararı) / karı	18.418.760	(8.907.435)	-	(1.131.007)	8.380.318

	1 Temmuz - 30 Eylül 2016				
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Segmentler arası gelirler	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	16.926.929	21.569.158	(5.568.046)	(282.428)	32.645.613
Satışların maliyeti (-)	(6.325.480)	(17.080.953)	5.568.046	(492.530)	(18.330.917)
Brüt kar	10.601.449	4.488.205	-	(774.958)	14.314.696
Genel yönetim giderleri (-)	(900.197)	(505.462)	-	282.428	(1.123.231)
Pazarlama giderleri (-)	(3.401.533)	(822.412)	-	-	(4.223.945)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler / (giderler), net	(2.590.538)	747.263	-	479.088	(1.364.187)
Esas faaliyet karı	3.709.181	3.907.594		(13.442)	7.603.333
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	-	-	-	-
Finansman gideri öncesi faaliyet (zararı) / karı	3.709.181	3.907.594	-	(13.442)	7.603.333
Finansman gelirleri	535.290	1.412.891	-	(159.765)	1.788.416
Finansman giderleri	(3.184.663)	(3.793.588)	-	173.207	(6.805.044)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	1.059.808	1.526.897	-	-	2.586.705
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri	-	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi gideri	-	(305.380)	-	-	(305.380)
Dönem karı	1.059.808	1.221.517	-	-	2.281.325

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

1 Ocak - 30 Eylül 2015					
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Segmentler arası gelirler	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	97.425.609	69.823.096	(21.653.918)	-	145.594.787
Satışların maliyeti (-)	(51.112.786)	(61.448.763)	21.653.918	194.213	(90.713.418)
Brüt kar	46.312.823	8.374.333	-	194.213	54.881.369
Genel yönetim giderleri (-)	(5.167.680)	(1.817.049)	-	70.974	(6.913.755)
Pazarlama giderleri (-)	(2.850.641)	(4.028.396)	-	-	(6.879.037)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	81.027.642	(11.957.666)	-	3.316.091	72.386.067
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(1.848.859)	(3.421.938)	-	-	(5.270.797)
Esas faaliyet karı	117.473.285	(12.850.716)	-	3.581.278	108.203.847
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	83.460	-	-	-	83.460
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	117.556.745	(12.850.716)	-	3.581.278	108.287.307
Finansman gelirleri	13.560.567	22.182.971	-	(5.873.548)	29.869.990
Finansman giderleri	(71.558.151)	(9.617.730)	-	313.620	(80.862.261)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı) / karı	59.559.161	(285.475)	-	(1.978.650)	57.295.036
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri	(64.897)	-	-	-	(64.897)
Ertelenmiş vergi gideri	-	(58.528)	-	446.860	388.332
Dönem (zararı) / karı	59.494.264	(344.003)	-	(1.531.790)	57.618.471

1 Temmuz - 30 Eylül 2015					
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Segmentler arası gelirler	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	26.681.976	44.162.086	(8.028.302)	-	62.815.760
Satışların maliyeti (-)	(12.780.672)	(25.119.927)	8.028.302	240.651	(29.631.646)
Brüt kar	13.901.304	19.042.159	-	240.651	33.184.114
Genel yönetim giderleri (-)	(1.546.564)	(635.213)	-	(3.271)	(2.185.048)
Pazarlama giderleri (-)	(838.968)	(1.585.790)	-	-	(2.424.758)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	8.434.278	(18.866.328)	-	1.531.333	(8.900.717)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(1.527.286)	(1.406.607)	-	(518.716)	(3.452.609)
Esas faaliyet karı	18.422.764	(3.451.779)	-	1.249.997	16.220.982
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	57.083	-	-	-	57.083
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	18.479.847	(3.451.779)	-	1.249.997	16.278.065
Finansman gelirleri	8.131.786	21.354.504	-	(3.487.056)	25.999.234
Finansman giderleri	(30.797.002)	(5.792.986)	-	174.753	(36.415.235)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	(4.185.369)	12.109.739	-	(2.062.306)	5.862.064
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri	-	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi gideri	-	(2.689.825)	-	(377.971)	(3.067.796)
Dönem karı	(4.185.369)	9.419.914	-	(2.440.277)	2.794.268

Gayrimenkul yatırım ortaklığı segmenti altında gösterilen Özak GYO, 27 Mart 2015 tarihi itibarıyla, Aktay Turizm ile birleşmiştir. Bölümlere göre raporlama dipnotunda daha önce Turizm otelcilik segmenti altında gösterilen Aktay Turizm 30 Eylül 2015 itibarıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı segmenti altında gösterilmeye başlamıştır. Şirketin ana faaliyeti sabit kıymetlerinde duran otelin kiralamaktır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

Varlıklar	30 Eylül 2016			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
Dönen varlıklar	104.351.962	36.354.566	(23.350.907)	117.355.621
Duran varlıklar	1.904.081.656	24.279.796	(313.369.202)	1.614.992.250
Toplam varlıklar	2.008.433.618	60.634.362	(336.720.109)	1.732.347.871

Kaynaklar	30 Eylül 2016			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
Kısa vadeli yükümlülükler	247.172.045	60.731.124	(46.752.997)	261.150.172
Uzun vadeli yükümlülükler	313.290.132	7.232.074	-	320.522.206
Özkaynaklar	1.447.971.441	(7.328.836)	(289.967.112)	1.150.675.493
Toplam kaynaklar	2.008.433.618	60.634.362	(336.720.109)	1.732.347.871

Varlıklar	31 Aralık 2015			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm- otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
Dönen varlıklar	100.428.545	45.230.352	(32.470.316)	113.188.581
Cari olmayan / Duran varlıklar	1.821.078.745	17.240.142	(279.843.772)	1.558.475.115
Toplam varlıklar	1.921.507.290	62.470.494	(312.314.088)	1.671.663.696

Varlıklar	31 Aralık 2015			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm- otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
Kısa vadeli yükümlülükler	229.323.750	39.949.658	(33.026.024)	236.247.384
Uzun vadeli yükümlülükler	272.218.604	20.477.379	5.487	292.701.470
Özkaynaklar	1.419.964.936	2.043.457	(279.293.551)	1.142.714.842
Toplam kaynaklar	1.921.507.290	62.470.494	(312.314.088)	1.671.663.696

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Kasa	101.396	51.863
Bankadaki nakit	45.057.142	45.410.056
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	39.159.833	43.978.619
- Vadesiz mevduatlar	2.965.953	1.431.437
- Diğer	2.931.356	-
	45.158.538	45.461.919
Bloke mevduatlar	504.120	476.640
	45.662.658	45.938.559

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Grup'un vadeli mevduatlarının detayı aşağıdaki gibidir;

Para birimi	Faiz oranı (%)	30 Eylül 2016
Türk Lirası	10,40	26.996.556
Avro	1,00-1,20	8.075.149
ABD Doları	2,20	4.088.128
		39.159.833

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2015
ABD Doları	0,64-2,10	23.295.741
Türk Lirası	10,58-12,22	15.122.078
Avro	1,35	5.560.800
		43.978.619

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların faiz oranları sabittir ve vade süresi 30 gündür (31 Aralık 2015 : 4 gün ile 21).

5. FİNANSAL BORÇLAR

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla finansal borçların detayı aşağıda verilmiştir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli borçlanmalar	378.235	15.335.302
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	207.061.940	129.822.065
Uzun vadeli borçlanmalar	247.893.209	257.415.754
		455.333.384
		402.573.121

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla finansal borçların kırılımı aşağıda verilmiştir:

Finansal borçlar	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Banka kredileri	455.270.122	402.463.869
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	63.262	109.252
		455.333.384
		402.573.121

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
1 yıl içerisinde ödenecek	207.376.914	145.048.115
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	106.461.762	167.566.023
2-5 yıl içerisinde ödenecek	141.431.446	89.849.731
	455.270.122	402.463.869

Banka kredilerinin döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	Faiz oranı	30 Eylül 2016	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	%10,55-%13	133.919.213	105.524.372
Avro	%1,44-%4	73.457.701	142.368.836
		207.376.914	247.893.208

Para birimi	Faiz oranı	31 Aralık 2015	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	%10,55-%13	81.175.900	160.593.197
Avro	%1,44-%4	63.872.215	96.822.557
		145.048.115	257.415.754

30 Eylül 2016 tarihi itibarı ile kullanılan krediler karşılığında Grup tarafından verilen herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2015 : Bulunmamaktadır).

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar:

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Ticari alacaklar	7.865.102	10.235.415
Kısa vadeli ticari alacaklar senetleri	3.370.588	1.619.852
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(3.416.859)	(3.924.081)
	7.818.831	7.931.186

Grup'un turizm şirketlerine istinaden ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süreleri 7 ile 30 gün arasında değişmektedir (31 Aralık 2015 : 7 ile 30 gün). Grup'un diğer ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 12 gündür.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Uzun vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Uzun vadeli ticari alacak senetleri	1.073.051	-
	1.073.051	-

Grup'un şüpheli ticari alacaklar karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015
Açılış bakiyesi	3.924.081	(3.038.308)
Dönem gideri	(716.502)	(437.134)
Konusu kalmayan karşılık	209.280	2.138.035
Kapanış bakiyesi	3.416.859	(1.337.407)

b) Ticari Borçlar:

Kısa vadeli ticari borçlar	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Ticari borçlar	15.830.559	10.031.456
Gider tahakkukları (*)	4.889.319	4.862.781
Borç senetleri	475.148	192.789
Ticari borçlar reeskontu (-)	(165.061)	(313.799)
	21.029.965	14.773.227

(*) Gider tahakkukları, Grup'un gayrimenkul projeleri ile alakalı henüz faturalanmamış hakediş bedelleri ile satışı gerçekleşen fakat henüz tapu devri gerçekleşmeyen gayrimenkuller ile alakalı tapu harcı giderlerinin tahakkuklarından oluşmaktadır.

Grup'un ticari borçlarına ilişkin ortalama vade süreleri 45 gündür (31 Aralık 2015 : 45 gün).

Uzun vadeli ticari borçlar	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Ticari borçlar (*)	11.340.467	11.338.646
Borç reeskontu (-)	(1.775.184)	(2.565.719)
	9.565.283	8.772.927

(*) Uzun vadeli ticari borçların 10.892.048 TL'lik kısmı Grup'un Eyüp ilçesi Göktürk mahallesindeki taşınmazın alımı ile alakalı borcundan oluşmaktadır (31 Aralık 2015 : 10.892.048 TL).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Diğer alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
İzmir Alsancak Projesi fesih alacakları (*)	1.933.818	-
KDV iadesi alacakları	120.244	1.523.406
Verilen depozito ve teminatlar	24.343	6.174
Diğer (*)	44.093	39.190
	2.122.498	1.568.770

(*) İlgili tutar, Grup'un feshettiği İzmir Alsancak'ta yapılacak proje ile ilgili alacaklarından oluşmaktadır.

b) Diğer Borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Alınan depozito ve teminatlar (**)	1.706.935	722.957
Ödenecek vergiler	1.380.365	263.811
Diğer (***)	-	19.993.767
	3.087.300	20.980.535

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

(***) Aktay Turizm hisselerinin alımı ile alakalı Aytur Turizm Yatırım İşletme San. ve Tic. A.Ş.'ye 19.989.750 TL tutarında borç 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla diğer borçlar hesabında muhasebeleştirilmiştir. 15 Ocak 2016 tarihinde borç ödemesi gerçekleşmiştir.

8. STOKLAR

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Tamamlanan proje stokları (****)	25.022.449	41.614.984
Turizm faaliyetleri ile ilgili stoklar	1.820.721	1.553.964
Kısa vadeli stoklar	26.843.170	43.168.948
Devam eden proje stokları (*****)	82.714.940	40.705.811
Uzun vadeli stoklar	82.714.940	40.705.811

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

(*****) İlgili maliyetlerin büyük kısmı, Grup'un portföyünde bulunan Kazlıçeşme projesine ait devam eden proje maliyetleridir. İzmir Alsancak'ta yapılacak proje fesih edilmesi sebebiyle, projeye ilgili olan 11.159.698 TL tutarında uzun vadeli stoklarda bulunan maliyet giderleştirilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Taşeronlara verilen avanslar	9.414.233	578.183
Verilen sipariş avansları	7.851.424	1.879.508
Gelecek aylara ait giderler	2.117.865	690.616
	19.383.522	3.148.307

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Proje avansı (*)	234.178.636	235.551.120
Gelecek yıllara ait giderler	1.234.308	8.743
	235.412.944	235.559.863

- (*) 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla proje avansları, İzmir ili Konak İlçesinde ve İstanbul Zeytinburnu İlçesinde bulunan arsa alanları üzerinde, “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” iş modeline dayalı olarak yapılacak olan projeye istinaden Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret AŞ’ye ve Emlak Konut GYO A.Ş.’ye verilen avanslardan oluşmaktadır. İzmir projesi 21 Eylül 2016 tarihi itibarıyla feshedilmiştir. Bu proje ile alakalı olarak ödenen avans bedeli olan (faiz dahil) 113.080.831 TL Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. tarafından 6 taksit halinde Özak GYO’ya iade edilecektir.

Bunun dışında İstanbul Zeytinburnu İlçesi Kazlıçeşme Mahallesi’ndeki 111.262,55 m² arsa alanları üzerinde, “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” iş modeline dayalı olarak yapılacak olan projeye istinaden Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı kurulmuş, ortaklığın hisse yapısı Özak GYO %55, Yenigün %15, Ziylan %30 oranında belirlenmiştir. Emlak Konut GYO ile 8 Nisan 2014 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden konut, rezidans, AVM, ofis inşa edilecek ve elde edilen hasılat tutarı taraflar arasında sözleşme hükümlerine uygun olarak paylaşılacaktır. Anılan sözleşmeye göre, projeden elde edilecek asgari 4.240.000.000 TL tutarındaki hasılatın %63'lük bölümü Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı'nın geliri olacaktır. Sözleşme imzalanmadan önce Emlak Konut GYO'ya 235.320.000 TL avans verilmiştir ve Özak GYO kendi payını avans olarak ödemiştir. Özak GYO'nun bu proje için Emlak Konut GYO'ya ödediği avans bedeli 129.446.396 TL'dir.

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Alınan sipariş avansları (*)	16.541.379	20.381.175
Gelecek aylara ait gelirler (**)	3.669.654	7.366.870
	20.211.033	27.748.045

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

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

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Alınan sipariş avansları (*)	41.539.944	5.729.718
	41.539.944	5.729.718

- (*) Uzun vadeli alınan sipariş avansları Özak GYO'nun Metro Gross Market Bakırköy Alışveriş Hiz. Tic. Ltd. Şti.'den kiraya ilişkin almış olduğu avans ve Elif Emlak Yatırımları San. ve Tic. A.Ş.'den alınan konut satış avansı tutarından oluşmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. DİĞER VARLIKLAR

Diğer dönen varlıklar	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Devreden KDV	12.673.060	9.545.489
İş avansları	41.787	19.562
Diğer	5.876	208.618
	12.720.723	9.773.669

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2016 itibarıyla açılış bakiyesi	285.270.249	592.039.467	877.309.716
Alımlar (**)	-	3.722.462	3.722.462
Makul değer artışından kaynaklanan kazanç (***)	15.560.000	-	15.560.000
30 Eylül 2016 itibarıyla kapanış bakiyesi	300.830.249	595.761.929	896.592.178
	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2015 itibarıyla açılış bakiyesi	224.062.502	455.517.531	679.580.033
Transfer (****)	(191.526)	(37.749)	(229.275)
Makul değer artışından kaynaklanan kazanç	28.183.388	41.749.680	69.933.068
30 Eylül 2015 itibarıyla kapanış bakiyesi	252.054.364	497.229.462	749.283.826

(**) 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla alım tutarı Ataşehir Bina'da (Bulvar 216 AVM) yapımı devam eden sinema kompleksi ile ilgili olan alımlardan oluşmaktadır.

(***) 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla makul değer artışından kaynaklanan kazanç, Balmumcu arsası için TSKB tarafından yapılan 7 Eylül 2016 tarihli değerleme raporu sonucu oluşmuştur. Grup, Balmumcu arsasında parselde sahip olan, Arstate ile Özak GYO'nun birleşmesini gerçekleştireceği için sadece Balmumcu arsasına değerleme raporu hazırlatmıştır.

(****) 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla transfer rakamının tamamı Bayrampaşa Hayattepe ve Ataşehir projeleri ile ilgili yatırım amaçlı gayrimenkullerden stoklara çekilen tutarlardan oluşmaktadır.

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Grup ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerleme çalışmaları neticesinde elde edilmiştir. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerleme şirkettir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlemede, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri dikkate alınmıştır.

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

	Kullanılan yöntem	Seviye	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
İkitelli Bina	Emsal Karşılaştırma	2	251.200.000	251.200.000
Ataşehir Bina	Gelir İndirgeme	3	227.615.929	223.893.467
Balmumcu Arsa	Emsal Karşılaştırma	2	120.560.000	105.000.000
Güneşli Bina	Emsal Karşılaştırma	2	116.946.000	116.946.000
Bayrampaşa Arsa & Bina	Yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı	3	94.138.249	94.138.249
Eyüp Arsa	Emsal Karşılaştırma	2	56.450.000	56.450.000
Bağcılar Arsa	Emsal Karşılaştırma	2	29.682.000	29.682.000
			896.592.178	877.309.716

30 Eylül 2016 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, 31 Aralık 2015 tarihli ekspertiz rapor değerlerini ve bu tarihten itibaren 30 Eylül 2016 tarihine kadar yatırım amaçlı gayrimenkuller için yapılmış harcamaları içermektedir. Balmumcu Arsa'nın bir kısmına sahip olan Grup'un bağlı ortaklıklarından Arstate'in Özak GYO ile birleşmesi gerçekleşeceğinden dolayı Balmumcu Arsa'nın 7 Eylül 2016 tarihi itibarıyla değerleme raporu hazırlanmış ve bu rapor sonucundaki değer kullanılmıştır.

Grup, 29.811.525 TL tutarındaki kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir. (30 Eylül 2015: 25.883.578 TL) Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı amortismanı ile birlikte 5.827.396 TL'dir (30 Eylül 2015: 4.893.834 TL).

30 Eylül 2016 tarihi itibarı ile Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde verilen herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2015 :Bulunmamaktadır).

Değerleme raporuyla ilgili detaylar aşağıdaki gibidir;

İkitelli Bina

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

31 Aralık 2015 tarihli değerleme raporuna göre, emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazların değeri belirlenirken satılık bina ve işyeri emsalleri araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekairelerdeki emsallerin m2 fiyatları 3.868-4.429 TL aralığındadır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, binanın birim satış değeri 3.250 TL / m2 olarak kabul edilmiş, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri yaklaşık 251.200.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Doğrudan kapitalizasyon yöntemine göre taşınmazların değer tespiti için emsal karşılaştırma yaklaşımına göre belirlenen birim kira değerleri kullanılmıştır. Buna göre, binanın tamamı için 16,50 TL / m2 / ay birim kira değeri takdir edilmiştir. Doğrudan kapitalizasyon oranı %6 kabul edilmiştir. Bu yöntemle taşınmazın değeri 255.061.125 TL olarak hesaplanmıştır. Bağımsız bölümlerin ayrı ayrı değerleri hesaplandıktan sonra toplam değerlerinin 228.292.890 TL olduğu bilgisi verilmiştir.

Değerleme raporunda taşınmazın nihai değerini belirlemek için emsal değer kabul edilmiştir. Bunun sebebi olarak, Türkiye'de yaşanan ani ve hızlı ekonomik değişiklikler, taşınmazların özellikleri, mülk sahiplerinin kendi öngörülerine göre talep ettikleri kira değerlerindeki aşırı değişkenlikler ve taşınmazların değerlerine yansiyabilecek birçok unsurlar nedeniyle piyasadan elde edilebilecek kapitalizasyon oranında da değişiklikler oluşması olduğu belirtilmiştir.

3. Köprü bağlantılı Kuzey Anadolu Otoyolunun İkitelli bölgesinden geçiyor olması ve 3. Havalimanının da bu bölgeye yakın olması nedeniyle bölgede önemli değer artışı gerçekleşmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Güneşli Bina

Taşınmaz, İstanbul Bağcılar'da konumlu İş İstanbul 34 projesinde yer alan 26 adet bağımsız bölümdür. 31 Aralık 2015 değerleme raporunda, emsal karşılaştırma ve doğrudan kapitalizasyon yöntemleri kullanılmıştır.

Değerleme raporu kapsamındaki emsal araştırmasına göre; bölgede ofislerin 5.230-16.129 TL/m² aralığında; binaların ise 3.515-4.020 TL / m² aralığında birim satış bedellerine sahip olduğu belirtilmiştir. Emsallerde belirtilen ofis kira rakamları ise 23-91 TL / m² / ay aralığında değişkenlik göstermektedir.

Binanın nihai değeri hesaplanırken, Emsal karşılaştırma yöntemine göre birim satış değeri (TL/m²) 4.380 TL olarak alınmış, birim kira değeri (TL / m² / ay) 23 TL olarak kabul edilmiştir.

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

Emsal karşılaştırma yaklaşımına göre;

- Bağımsız bölümler toplam değeri: 104.034.233 TL
- Bina bazında toplam değer: 116.946.000 TL (kullanılan değer)

Doğrudan kapitalizasyon yaklaşımına göre;

- Bağımsız bölümler toplam değeri: 101.907.905 TL
- Bina bazında toplam değer: 113.372.308 TL değer takdir edilmiştir.

Doğrudan kapitalizasyon yönteminde; binanın toplam yıllık kira geliri bina bazında 26.700 m² için 7.369.200 TL (21 TL/m²/ay), bağımsız bölüm bazında 12.030 m² olmaktadır. Doğrudan kapitalizasyon oranı %6,5 alınmıştır.

Binanın nihai değeri takdir edilirken emsal bedeli baz alınmıştır. Bunun ile ilgili olarak, değerleme şirketi, Türkiye'de yaşanan ani ve hızlı ekonomik değişiklikler, taşınmazların özellikleri, mülk sahiplerinin kendi öngörülerine göre talep ettikleri kira değerlerindeki aşırı değişkenlikler ve taşınmazların değerlerine yansiyabilecek birçok unsurlar nedeniyle piyasadan elde edilebilecek kapitalizasyon oranında da değişiklikler oluşmasına neden olduğu düşünülmektedir. Bu nedenlere bağlı olarak taşınmazın sonuç bölümünde değer takdir edilirken emsal karşılaştırma yönteminden yararlanılmıştır.

Bayrampaşa Arsa & Bina

Taşınmazlar, İstanbul ili, Bayrampaşa ilçesi, Esenler Mahallesi'nde yer alan Hayattepe projesi ve Metro Gross Market'tir. Değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve yeniden inşa etme yöntemleri kullanılmıştır. 31 Aralık 2015 tarihli değerleme raporuna göre, Gayrimenkulün değeri belirlenirken, emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı uygulanmıştır;

- Emsal karşılaştırma yöntemine göre 85.482.621 TL
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre 92.902.254 TL
- Yeniden inşa etme yaklaşımına göre 94.138.249 TL (kullanılan değer) olarak değerlendirilmiştir.

Gayrimenkulün nihai gerçeğe uygun değeri olarak yeniden inşa etme yöntemi sonucu tespit edilen değer kullanılmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Balmumcu arsa

Taşınmazın, İstanbul Beşiktaş'ta yer alan 3 adet arsa, 2 adet apartman vasıflı gayrimenkuldür. 7 Eylül 2016 tarihli değerleme raporuna göre, Gayrimenkulün değeri belirlenirken, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı uygulanmış,

- Emsal karşılaştırma yöntemine göre 120.560.000 TL (kullanılan değer)
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre 125.410.000 TL olarak değerlendirilmiştir.

Gayrimenkulün nihai gerçeğe uygun değeri olarak bulunmasında emsal karşılaştırma yöntemi sonucu bulunan değer kullanılmıştır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, binanın ortalama birim satış değeri 18.500 TL / m2 olarak kabul edilmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m2 fiyatları 10.632 TL - 32.210 TL aralığındadır.

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

7 Eylül 2016 tarihli değerleme raporunda, "Balmumcu Arsa" içerisinde bulunan 197 parsel numaralı gayrimenkulün cins tashihli yapı olduğu ve "Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmadığı belirtilmiştir ve söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer alması için; üzerinde yer alan yapıya ilişkin olarak "Yapı Kullanımı İzin Belgesi"nin alınması veya otel projesi kapsamında yıkılması öngörülen binanın yıkım işlemlerinin makul bir süre içerisinde tamamlanarak "cins tashihi" yapılması ve gayrimenkulün arsa niteliğine kavuşturulmasının gerekli olduğunun düşünüldüğü ifade edilmiştir. Bu açıklamalar uyarınca, Şirket bu gayrimenkulü arsa değeriyle taşımaktadır. Herhangi bir bina değeri bulunmamaktadır. Ayrıca 150 parsel numaralı gayrimenkulün üzerinde bulunan yapının yıkılarak gayrimenkulün durumunun arsa tescilli tapusuyla uyumlu hale getirildikten sonra arsa portföyüne dâhil edilebileceğinin düşünüldüğü ifade edilmiştir.

Bağcılar arsa

Taşınmazlar, İstanbul Bağcılar'da konumlu 4 adet arsadır. 31 Aralık 2015 tarihli değerleme raporuna göre, Gayrimenkulün değeri belirlenirken, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı uygulanmış,

- Emsal Karşılaştırma yaklaşımına göre: 29.682.000 TL (kullanılan değer)
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre: 33.241.766 TL değer takdiri yapılmıştır.

Gayrimenkulün nihai gerçeğe uygun değeri olarak emsal karşılaştırma yöntemi sonucu tespit edilen değer kullanılmıştır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, binanın ortalama birim satış değeri 4.350 TL / m2 olarak kabul edilmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m2 fiyatları 2.429-5.000 TL aralığındadır.

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Eyüp Arsa

Taşınmaz İstanbul Göktürk'te yer alan, 17.403,25m² yüzölçümlü, tarla vasıflı taşınmazdır. Gayrimenkul, 28.01.2015 t.t.'li 1 / 1000 ölçekli Eyüp ilçesi Göktürk Yerleşmesinin bir kısmına ait Uygulama İmar Planı kapsamında, kısmen konut alanı (E:1,10, Hmax:5 kat), kısmen cami alanında, kısmen yol alanında, kısmen dere koruma bandı ve park alanında kalmaktadır. İmar Planı'nın askı süresinin dolduğu, askı süresinde yapılan itirazların değerlendirileceği planların Belediye Meclisi'nde karar aşamasında olduğu belirtilmiştir. Ayrıca Bölgede 18. Madde uygulamasının yapılacağı ve ortalama %30-40 arasında DOP kesintisi yapılacağı belirtilmiştir. 31 Aralık 2015 tarihli değerlendirme raporuna göre, raporda yaklaşık %35 DOP kesintisi yapılacağı öngörülmüş olup, kesintiler sonrası net parsel alanının 11.312,11 m² olacağı öngörülmüştür. Bu durum dolayısı ile gayrimenkul "arazi" olarak portföyde yer alabilecektir.

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

- Emsal karşılaştırma yöntemine göre 56.450.000 TL, (kullanılan değer)
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre 57.000.000 TL değer takdiri yapılmıştır.

Değerleme raporunda yer alan ve değerlemeye baz olan bilgiler aşağıdaki gibidir;

Bölgede 2B alanından çıkarılarak hak sahiplerine satışı gerçekleşmiş ve 1/1000 ölçekli planları askıdan indirilmiş arazilerinin satış değerlerinin hisseli olup olmaması, imar planı kapsamındaki fonksiyonları, konumu, büyüklüğü, merkeze ve projelere uzaklığı gibi faktörlere bağlı olarak ortalama brüt birim m² bedellerinin 2.750 TL ile 3.500 TL arasında değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın tek hak sahibinin bulunması, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, Göktürk merkezde yer alması nedeni ile ortalama birim m² değerinin 3.244 TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır." Yine raporda "Bölgede planların yeni açıklanmış olması nedeni ile emlak piyasası henüz tam oluşmamış olup istenen rakamlar ile gerçekleşen rakamlar arasında farklılık bulunmaktadır." olduğu belirtilmiştir.

Değerleme raporunda belirtilen bilgilere göre; değer farkını oluşturan etkenlerin 31 Aralık 2015 hazırlanma döneminde taşınmazların bulunduğu bölgede 2B uygulamasından çıkarılan parsellerin yeni işlem görüyor olması, gerçekleşmiş satış bulunmaması, hak sahiplerinin parselleri henüz üzerlerine almamış olması, 1/1000 ölçekli planların bulunmaması ve bölgedeki 3. Köprü bağlantı yollarının açılmış olması durumları etkili olmuştur.

Ataşehir Bina

Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy mahallesi 3394 Ada 1 no'lu parselde yer alan Bulvar 216 projesindeki 43 adet bağımsız bölüm için REEL Gayrimenkul Değerleme AŞ tarafından 31 Aralık 2015 tarihinde yapılan değerlendirme raporunda emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmıştır. Kullanılan yöntemlere göre söz konusu taşınmazın değeri gelir indirgeme yöntemine göre 223.893.467 TL, emsal karşılaştırma yöntemine göre ise 172.619.000 TL olarak belirlenmiştir. Bağımsız bölümler ile alakalı uzun vadeli kira sözleşmelerinin yapılmış olması ve AVM'nin hâlihazırda açılmış olmasından ötürü gerçeğe uygun değer olarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi sonucunda çıkan değer kullanılması kararlaştırılmıştır. Değer belirlenmesi esnasında taşınmazlardan elde edilecek kira gelirinin yıllık %7 oranında artacağı öngörülerek 10 senelik periyotta elde edilecek nakit akışları hesaplanmış ve hesaplanan tutar vergi öncesi %10,25 indirgeme oranı ile iskonto edilmiştir. Oluşması beklenen yönetim ve işletme giderinin, benzer örneklerde bir AVM'de ortalama oran olan %4 olacağı varsayılmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Yer altı ve yer üstü düzenleri	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Maliyet değeri							
1 Ocak 2016 itibarıyla açılış bakiyesi	204.964	424.946.945	8.034.006	712.888	31.971.607	4.292.444	470.162.854
Alımlar	-	-	13.965	-	1.185.569	214.885	1.414.419
30 Eylül 2016 itibarıyla kapanış bakiyesi	204.964	424.946.945	8.047.971	712.888	33.157.176	4.507.329	471.577.273
Birikmiş amortismanlar							
1 Ocak 2016 itibarıyla açılış bakiyesi	(27.291)	(39.146.945)	(5.709.873)	(676.526)	(20.584.167)	-	(66.144.802)
Dönem gideri	(8.022)	(7.103.844)	(620.586)	(34.853)	(1.841.137)		(9.608.442)
30 Eylül 2016 itibarıyla kapanış bakiyesi	(35.313)	(46.250.789)	(6.330.459)	(711.379)	(22.425.304)	-	(75.753.244)
30 Eylül 2016 itibarıyla net defter değeri	169.651	378.696.156	1.717.512	1.509	10.731.872	4.507.329	395.824.029
	Yer altı ve yer üstü düzenleri	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
1 Ocak 2015 itibarıyla açılış bakiyesi	204.964	340.201.303	9.391.021	1.122.662	29.525.047	3.106.378	383.551.375
Alımlar	-	-	187.851	136.312	2.840.079	1.025.766	4.190.008
Maddi duran varlık değer artışı	-	54.400.257	-	-	-	-	54.400.257
Çıkışlar	-	-	(129.701)	(107.547)	(2.600.047)	-	(2.837.295)
30 Eylül 2015 itibarıyla kapanış bakiyesi	204.964	394.601.560	9.449.171	1.151.427	29.765.079	4.132.144	439.304.345
Birikmiş amortismanlar							
1 Ocak 2015 itibarıyla açılış bakiyesi	(16.596)	(30.915.608)	(5.124.849)	(616.319)	(20.207.376)	-	(56.880.748)
Dönem gideri	(8.022)	(6.492.065)	(518.774)	(91.461)	(1.775.398)	-	(8.885.720)
Çıkışlar	-	-	129.701	69.058	2.244.640	-	2.443.399
30 Eylül 2015 itibarıyla kapanış bakiyesi	(24.618)	(37.407.673)	(5.513.922)	(638.722)	(19.738.134)	-	(63.323.069)
30 Eylül 2015 itibarıyla net defter değeri	180.346	357.193.887	3.935.249	512.705	10.026.945	4.132.144	375.981.276

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla Grup'un maddi duran varlıkları üzerinde verilen herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2015: Bulunmamaktadır).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

Grup'un binasının gerçeğe uygun değeri Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hesaplanmıştır. Bina değerlemesi ile ilgili detay aşağıdaki gibidir;

Serik Ela Otel

31 Aralık 2015 itibarıyla bina olarak muhasebeleştirilmiş olan Serik Ela Otel'in gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerleme çalışmaları neticesinde elde edilmiştir. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerleme şirkettir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlemede, emsal karşılaştırma, yeniden inşa etme ve gelir indirgeme yöntemleri dikkate alınmıştır.

Serik Ela Otel raporunda işletmede olan otelin değerlemesinde piyasa değeri yaklaşımı, yeniden inşa etme (ikame) maliyeti ve gelir kapitalizasyonu metotları kullanılmıştır.

- Emsal karşılaştırma yaklaşımına göre: 378.000.000 TL (kullanılan değer)
- Yeniden inşa etme (İkame) maliyeti yaklaşımına göre: 365.000.000 TL
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre: 330.000.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Otelin nihai değeri hesaplanırken, emsal karşılaştırma yöntemine göre birim değeri (EUR / Oda) 207.800 olarak alınmış. Bulunan emsal aralıkları 170.000 - 246.154 EUR / Oda'dır

İşletmeye ilişkin Varsayımlar

İndirgenmiş Nakit Akımları mülk sahibi şirket için düzenlenmiş olup gelir kaynağı kira ödemeleridir. Fakat kira ödemeleri sabit kira+hasılat payı şeklinde olduğundan nakit akışlarında işletmeye ilişkin projeksiyonlarda yapılmıştır. Buradan elde edilen hasılat tutarları yıllara yaygın kira gelirlerinde veri olarak kullanılmıştır.

Değerleme konusu tesis Özak GYO mülkiyetinde olup hali hazırda Aktay Otelcilik A.Ş. firmasına kiraya verilmiştir. Kira sözleşmesi tapuya 2 yıllık olarak şerh edilmiştir fakat süresi dolmuştur. Hâlihazırda sözleşme ve kiracılık durumu devam etmekte iken tapuya şerh edilmiş bir sözleşme bulunmamaktadır. Kira şartları mevcut kontrat üzerinden ek protokoller ile revize edilerek bugünkü halini almıştır.

Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

- * Projeksiyon 2015 yılından başlayarak üst hakkı sözleşmesinin bitiş tarihi olan 2054 yılına (40 yıl süreli) kadar yapılmıştır.
- * Otelin mevcutta toplam 583 oda, 1.200 yatak kapasiteli olabileceği, yıllık yatak kapasitesinin 438.000 olabileceği kabul edilmiştir.
- * Tesisin doluluk oranı ve yıllık yatak kapasitesi 365 gün esasına göre yıllık olarak hesaplanmıştır.
- * İşletmenin hâlihazırda 365 gün faal durumda olacağı kabul edilmiştir. Doluluk oranları bölgede konumlu otellerin ortalama doluluk oranlarına istinaden takdir edilmiş olup yatak başına %60 doluluk oranında olacağı kabul edilmiştir.
- * Otel fiyatları her şey dahil sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Bölgede yer alan diğer oteller (geçmiş dönemde yapılan değerleme çalışmaları ışığında) kişi başı 260 TL, (odabaşı 520 TL) olacağı ve yıllar itibarıyla %5 oranında artacağı varsayılmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

- * Her şey dahil sisteminde ekstra harcama olarak nitelendirilen çamaşır, masaj, doktor, fitness, vs. ve otelde yer alan dükkanların gelirleri ayrıca gelirlere ilave edilmiştir. Ekstra gelirlerin, konaklama gelirlerinin %10'u oranında olacağı varsayılmıştır.
- * Otel içinde yer alan restaurant, yeme-içme diğer gelirler kalemlerinde yer alacağı varsayılmıştır. Diğer gelirlerin konaklama gelirlerinin %5'i oranında olacağı ve konaklama gelirlerindeki artışa paralel olarak artacağı varsayılmıştır.

Özak GYO Gelirleri

Mülk sahibi firmadan alınan yazılı ve sözlü bilgilere göre tesisin 2016 yılı için güncellenmiş kira şartları aşağıdaki gibidir;

- Yıllık sabit kira 5.500.000-ABD Doları-Ciro Primi
- Hasılatın %7'i

Özak GYO Giderleri

Ecrimisil Ödemesi:

Giderleri son 4 yılın değerleri göz önünde bulundurularak 2015 yılı için 188.218 TL olarak alınmıştır. Sonraki yıllarda %3 olarak artacağı varsayılmıştır.

İrtifak Hakkı Bedeli:

A: Zemin Üst Hakkı Bedeli: Yatırım değerine bağlı irtifak hakkı bedelidir. 2015 yılı için 752.415 TL olarak ödenmiştir. Bu bedel üzerinden her yıl üfe oranında artış uygulanacağı sözleşmede belirtilmiş olup yıllık artış oranı %7 olarak kabul edilmiştir.

B: Hasılatan Pay Alınması: Kiraya verenler kira bedeli üzerinden, son kiracı olan işletici ise işletme hasılatı üzerinden %1 payı ödeyecektir şeklinde belirtilmiş olup nakit akışlarında kira gelirleri üzerinden %1 hasılat payı hesaplanmıştır.

Yenileme Fonu: Tesisin her yıl gelirinin %1 oranında yenileme fonu ayrılacağı ve uzun vadede yapılacak büyük ölçekli tadilatların bu fon ile karşılanacağı öngörülmüştür. Daha küçük çaplı bakım ve onarımların son işletmeci olan Özak GYO tarafından karşılanacağı öngörülmüştür.

Bu bilgiler ışığında oluşturulmuş olan ve eklerde yer alan İndirgenmiş Nakit Akımları Tablosunda indirgeme oranı %10,50 olarak alınmıştır. Çalışmalarda para birimi olarak Türk Lirası (TL) kullanılmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

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

Binalar sözleşme süresince amorti edilmektedir.

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

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Maliyet	73.228.702	73.228.702
Birikmiş amortisman	(16.743.062)	(15.876.558)
Net defter değeri	56.485.640	57.352.144

13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	Haklar	Diğer maddi olmayan duran varlıklar	Toplam
Maliyet değeri			
1 Ocak 2016 itibarıyla açılış bakiyesi	598.655	164.941	763.596
Alımlar	255.739	-	255.739
30 Eylül 2016 itibarıyla kapanış bakiyesi	854.394	164.941	1.019.335
Birikmiş amortismanlar			
1 Ocak 2016 itibarıyla açılış bakiyesi	(240.909)	(66.477)	(307.386)
Dönem gideri	(74.806)	(19.273)	(94.079)
30 Eylül 2016 itibarıyla kapanış bakiyesi	(315.715)	(85.750)	(401.465)
30 Eylül 2016 itibarıyla net defter değeri	538.679	79.191	617.870

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	Haklar	Diğer maddi olmayan duran varlıklar	Toplam
Maliyet değeri			
1 Ocak 2015 itibarıyla açılış bakiyesi	568.986	220.747	789.733
Alımlar	427.241	13.163	440.404
Çıkışlar	-	(129.976)	(129.976)
30 Eylül 2015 itibarıyla kapanış bakiyesi	996.227	103.934	1.100.161
Birikmiş amortismanlar			
1 Ocak 2015 itibarıyla açılış bakiyesi	(135.357)	(172.158)	(307.515)
Dönem gideri	(94.336)	(17.408)	(111.744)
Çıkışlar	-	129.976	129.976
30 Eylül 2015 itibarıyla kapanış bakiyesi	(229.693)	(59.590)	(289.283)
30 Eylül 2015 itibarıyla net defter değeri	766.534	44.344	810.878

Maddi olmayan duran varlıklar içinde bulunan Haklar 5 yıl, diğer maddi olmayan duran varlıklar ise 3 yıl sürede itfa edilmektedir.

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Grup'un teminat / ipotek / rehin (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir :

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	224.529.159	244.364.785
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 lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3.kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	220.804.612	244.364.785

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

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

	30 Eylül 2016			31 Aralık 2015		
	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL
Teminat mektubu	-	15.810.000	207.725.159	6.875.000	20.610.002	228.476.785
Bono	-	5.000.000	16.804.000	-	5.000.000	15.888.000
	-	20.276.669	224.529.159	6.875.000	25.610.002	244.364.785

Grup aleyhine açılmış ve devam etmekte olan diğer dava tutarları 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla 2.772.178 TL'dir ve 1.088.676 TL tutarındaki kısmına karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2015 : 3.156.499 TL'dir ve 1.268.627 tutarındaki kısmına karşılık ayrılmıştır). Grup yönetimi, karşılık ayrılanlar dışındaki davaların lehte sonuçlanacağını tahmin etmektedir.

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

15. ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	%	30 Eylül 2016	%	31 Aralık 2015
Ahmet Akbalık	47,7	119.239.142	47,7	119.239.142
Ürfi Akbalık	26,23	65.578.195	26,23	65.578.195
BİST'de işlem gören kısım	25,00	62.500.010	25,00	62.500.010
Diğer	1,07	2.682.653	1,07	2.682.653
Nominal sermaye	100,00	250.000.000	100,00	250.000.000

20 Mayıs 2015 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda Şirket'in 2014 yılı dönem karından, çıkarılmış sermayesinin %59,24'üne denk gelen 93.000.000 TL'nin sermayeye ilave edilmesine, ilave edilen tutar kadar bedelsiz hisse senedinin ortaklara dağıtılmasına karar verilmiştir. Genel Kurul Toplantısı'nda alınan karar gereği Şirket'in çıkarılmış sermayesi 300.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde tamamı 2014 yılı dönem karından karşılanmak üzere 93.000.000 TL artırılarak 157.000.000 TL'den 250.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Bedelsiz sermaye artırımı sebebiyle ihraç edilecek 93.000.000 TL nominal değerli paylara ilişkin ihraç belgesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23 Haziran 2015 tarih ve 16 / 809 sayılı kararı ile onaylanmış olup, bedelsiz payların dağıtımına 8 Temmuz 2015 tarihinde başlanmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Şirket'in 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla BİST'te işlem gören hisselerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	(%)	30 Eylül 2016	(%)	31 Aralık 2015
Ahmet Akbalık	5,10	12.743.197	5,1	12.743.197
Ürfi Akbalık	4,39	10.978.765	4,39	10.978.765
Özak Tekstil (*)	3,30	8.237.575	4,9	12.237.575
Özak GYO - Geri Alınan Paylar	0,13	331.079	0,13	331.079
Diğer	12,08	26.209.394	10,48	26.209.394
BİST'te işlem gören hisse	25,00	62.500.010	25,00	62.500.010

(*) Ana ortaklar tarafından kontrol edilen şirket.

Ödenmiş sermaye

Şirket'in 30 Eylül 2016 yılındaki sermayesi 250 milyon adet hisseden oluşmaktadır (2015: 250 milyon adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (2015: hisse başına 1 TL).

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

Paylara ilişkin primler:

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla birikmiş diğer kapsamlı gelir veya gider detayı aşağıdaki gibidir

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları	336.316.735	336.316.735
- vergi etkisi	-	-
Aktüeryal kayıp fonu	(1.064.004)	(560.404)
- vergi etkisi	212.801	112.081
	335.465.532	335.868.412

16. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	250.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	8.825.691	57.635.923	2.220.249	2.257.042
Pay başına kazanç	0,03	0,23	0,01	0,01

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan olan ticari alacaklar genellikle gayrimenkul kiralama işlemlerinden kaynaklanmaktadır ve yaklaşık vadeleri 1 aydır. Alacaklar doğası gereği teminatsızdır ve faiz işletilmemektedir.

İlişkili taraflara olan ticari borçlar genellikle hizmet ve hisse alımlarından ve finansal destek kapsamında verilen tutarlardan oluşmaktadır.

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	30 Eylül 2016			
	Alacaklar	Borçlar		
	Kısa vadeli Ticari	Kısa vadeli Ticari	Kısa vadeli Ticari olmayan	Uzun vadeli Ticari olmayan
Ortaklar				
Ortaklara Borçlar (*)	-	-	-	7.713.662
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler				
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	2.220.431	9.279	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	220.697	1.365.213	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	136.171	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. A.Ş.	23.218	-	-	-
Özak Tekstil (**)	-	16.840	4.308.858	13.046.423
Diğer	22.348	-	-	-
	2.622.865	1.391.332	4.308.858	20.760.085

(*) Şirket ortaklarından Ahmet Akbalık'a olan borç tutarını içermektedir. İlgili tutar Arstate hisselerinin alımı sırasında oluşmuştur.

(**) 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 16.719.266 TL tutarındaki ticari olmayan borç bu hisse alımına ilişkindir. Borcun vadesi 2 yıldır. Borca işletilen faiz yıllık %11'dir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2015					
	Alacaklar				Borçlar	
	Kısa vadeli Ticari		Kısa vadeli Ticari	Ticari olmayan	Uzun vadeli Ticari	Ticari olmayan
Ortaklar						
Ortaklara Borçlar (*)	-	-	7.953.053	9.297.311	-	-
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler						
Özak Tekstil (**)	-	-	4.770	4.608.112	-	19.895.020
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	-	-	2.883.254	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	72.869	-	463.436	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	1.406.586	-	14.996	-	-	-
Diğer	14.358	-	-	-	-	-
	1.493.813	-	11.319.509	13.905.423	-	19.895.020

(*) Ortaklara ticari borçların kısa vadede olan 7.953.053 TL'si Eyüp Göktürk arazi alımı ile ilgilidir ve faiz hesaplanmamaktadır. Ticari olmayan borçlarda yer alan borcun, 5.357.411 TL kısmı Aktay turizm hisse alımıyla, 1.831.889 TL kısmı ise yine Aktay Turizm hisse alımıyla ilgilidir. Ortaklara borçlar içerisinde yer alan ticari olmayan borcun 2.108.010 TL'si ise ortakların Grup'un bağlı ortaklıklarından Aktay Otel'e vermiş olduğu tutardır. Söz konusu borç Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VI, No: 11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde yer alan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ilişkili taraflarıyla herhangi bir mal veya hizmet alım satımı işlemine dayanmayan borç - alacak ilişkisine girilemeyeceğini açıklayan maddesine aykırılık teşkil etmekle birlikte, Grup yönetimi söz konusu borcun faizsiz verildiğini belirtmiş ve tutarın mali tablo geneline bakıldığında önemsiz olduğunu düşünmektedir.

(**) 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 24.503.133 TL tutarındaki ticari olmayan borç bu hisse alımına ilişkindir. Borcun vadesi 4 yıldır. Borca işletilen faiz yıllık %11'dir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler

	1 Ocak - 30 Eylül 2016				
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Hisse alımı
Ortaklar					
Ahmet Akbalık	-	-	-	-	-
Ürfi Akbalık	-	-	-	-	-
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler					
Özak Teks. Konf. San. ve Tic. A.Ş.	68.292	-	1.332.217	4.187.501	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	2.786.460	148.450	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	2.602.714	924.876	562.956	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	1.323.123	124.549	-	-	-
Diğer	9.534	45.313	-	-	-
	6.790.123	1.243.188	1.895.173	4.187.501	
	1 Temmuz - 30 Eylül 2016				
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Hisse alımı
Ortaklar					
Ahmet Akbalık	-	-	-	-	-
Ürfi Akbalık	-	-	-	-	-
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler					
Özak Teks. Konf. San. ve Tic. A.Ş.	4.211	-	567.796	1.410.654	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	732.011	50.021	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	1.642.449	306.612	160.546	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	466.959	41.968	-	-	-
Diğer	3.179	14.281	-	-	-
	2.848.809	412.882	728.432	1.410.654	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

1 Ocak - 30 Eylül 2015					
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Hisse alımı (*)
Ortaklar					
Ahmet Akbalık	-	-	-	-	26.542
Ürfi Akbalık	-	-	-	-	-
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler					
Özak Teks. Konf. San. ve Tic. A.Ş.	8.313	-	1.885.743	2.346.702	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	8.461.306	275.335	-	83.073	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	868.720	260.296	-	19.284	-
Özak Global Holding A.Ş.	2.646.377	-	-	69.698	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hizmetleri Ltd.	286.448	-	-	2.924	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	-	-	-	5.435	-
Diğer	13.710	-	-	-	-
	12.284.874	535.631	1.885.743	2.527.116	26.542
1 Temmuz - 30 Eylül 2015					
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Hisse alımı
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler					
Özak Teks. Konf. San. ve Tic. A.Ş.	615	-	192.147	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	161.481	-	-	-	-
Akyön tesis yönetimi	5.022	-	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	519.961	-	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hizmetleri Ltd.	131.257	-	-	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	-	-	-	-	-
Diğer	6.063	-	-	-	-
	824.399	-	192.147	-	-

(*) Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin ortaklarından Ahmet Akbalık ve Ürfi Akbalık hisselerinin alımına ilişkin tutardır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	850.551	376.921
	850.551	376.921

18. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

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

	30 Eylül 2016			
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Diğer	ABD Doları	Avro
Ticari alacak	178.788	-	33.488	23.346
Parasal Finansal Varlıklar	17.468.935	23.140	2.854.890	2.626.141
Diğer alacaklar	748.952	-	24	222.828
Dönen varlıklar	18.396.675	23.140	2.888.402	2.872.315
Toplam varlıklar	18.396.675	23.140	2.888.402	2.872.315
Ticari borçlar	4.379.079	-	1.260.000	179.792
Finansal yükümlülükler	53.364.711	-	-	15.878.574
Kısa vadeli yükümlülükler	57.743.790	-	1.260.000	16.058.366
Finansal yükümlülükler				
Parasal olan diğer yükümlülükler	160.230.139	-	-	47.676.190
Uzun vadeli yükümlülükler	160.230.139	-	-	47.676.190
Toplam yükümlülükler	217.973.929	-	1.260.000	63.734.556
Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	(199.577.254)	23.140	1.628.402	(60.862.241)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2015				
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Diğer	ABD Doları	Avro
1-Ticari alacak	3.747.415	8.228	954.114	295.144
2-Parasal Finansal Varlıklar	50.608.238	-	13.547.962	3.529.765
3-Diğer	-	-	-	-
4-Dönen varlıklar	54.355.653	8.228	14.502.076	3.824.909
5-Toplam varlıklar	54.355.653	8.228	14.502.076	3.824.909
6-Ticari borçlar	20.380.675	-	7.001.938	6.873
7-Finansal yükümlülükler	63.872.215	-	-	20.100.773
8-Kısa vadeli yükümlülükler	84.252.890	-	7.001.938	20.107.646
9-Finansal yükümlülükler	96.822.557	-	-	30.470.342
10-Parasal olan diğer yükümlülükler	7.359.448	-	1.714.319	747.386
11-Uzun vadeli yükümlülükler	104.182.005	-	1.714.319	31.217.728
12-Toplam yükümlülükler	188.434.895	-	8.716.257	51.325.374
13-Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	(134.079.242)	8.228	5.785.819	(47.500.465)

Kur riskine duyarlılık

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

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

30 Eylül 2016		
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(487.853)	487.853
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	(487.853)	487.853
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	20.454.582	(20.454.582)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	20.454.582	(20.454.582)
Diğer döviz kurlarının TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	(9.004)	9.004
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	(9.004)	9.004
Toplam (3+6+9)	19.957.725	(19.957.725)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

	31 Aralık 2015	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	1.682.285	(1.682.285)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	1.682.285	(1.682.285)
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	(15.093.748)	15.093.748
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(15.093.748)	15.093.748
Diğer döviz kurlarının TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	3.539	(3.539)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	3.539	(3.539)
Toplam (3+6+9)	(13.407.924)	13.407.924

19. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Grup, Özak GYO olarak sermayesinin %100'üne sahip olduğu Bağlı Ortaklığı Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.'yi devralmak suretiyle kolaylaştırılmış usulde birleşmesi işlemine ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu onayını 14 Ekim 2016 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yayınlamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından verilen onay doğrultusunda, söz konusu birleşme işlemi 21 Ekim 2016 tarihi itibarıyla ticaret siciline tescil edilmiştir.

Grup'un portföyünde yer alan varlıklardan Hayat Tepe'de yer alan 51 adet konutun ilişkili şirketlerden Elif Emlak Yatırımları San. Ve Tic. A.Ş.'ye ("Elif Emlak") satılmasına ilişkin gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi 17 Ağustos 2016 tarihinde imzalanmıştır. Ancak Elif Emlak, ödemesi gereken peşinatın sadece 7.018.557 Avro'luk tutarını ödemiştir. Kalan kısmın ödenmesi için yapılan Grup'un ihtarına cevaben alınan yazıda, kötüleşen piyasa koşulları nedeniyle finansman sağlayamadığı için yükümünü yerine getirmekte zorlandığını ve kanundan doğan cayma hakkını kullanmak istediğini belirtmiştir. Bu çerçevede, bir fesih protokolü düzenlenmiş, Elif Emlak'ın Grup'a ödemiş olduğu 7.018.557 Avro tutarındaki kapora 31 Ekim 2016 tarihinde kadar herhangi bir faiz ödenmeksizin iade edilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR (Devamı)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide olmayan/Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	38.010.130	38.906.279
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	1.541.619.080	1.477.931.177
İştirakler	Md. 24 / (b)	162.864.618	162.864.618
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		32.400.644	28.901.083
Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	1.774.894.472	1.708.603.157
Finansal borçlar	Md. 31	410.962.649	351.321.991
Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-
Finansal kiralama borçları	Md. 31	128.467	109.252
İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	17.355.285	23.978.771
Özkaynaklar	Md. 31	1.231.750.887	1.218.794.550
Diğer kaynaklar		114.697.184	114.398.593
Toplam kaynaklar	Md. 3/(p)	1.774.894.472	1.708.603.157

Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24/(b)	-	-
A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Vari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md. 24/(b)	38.010.130	38.906.279
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)	42.921.877	42.921.877
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24/(d)	-	-
C2. İşletmeci şirkete iştirak	Md. 28/1(a)	79.562.753	79.975.198
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	-	-
K. Üzerinde proje geliştirilecek, mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/e	243.767.118	244.311.506
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	-	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR (Devamı)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015	Asgari / Azami Oran
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotet bedelleri	Md. 24 / (b)	%14	%14	% 10
2. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar Dayalı	Md. 24/(a), (b)	%87	%86	% 51
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	%11	%12	% 49
4. Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası	Md. 24/(d)	%0	%0	% 49
5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	%2	%3	% 20
6. İşletmecisi Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	%4	%5	% 10
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	%35	%31	% 500
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	%2	%2	% 10
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	%0	%0	% 10

Seri: VI, No:11 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde 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 Tablosunda yer verilmesine karar verilmiştir.

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

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

.....