



ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2016 - 30.09.2016

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

09 Kasım 2016

İçindekiler

1. Genel Bilgiler.....	2
a. Raporun Dönemi	2
b. Kısaca ÖZAK GYO.....	2
c. Vizyonumuz & Misyonumuz.....	2
d. İlkelerimiz.....	3
e. Sermaye Yapısı ve İmtiyazlı Paylar.....	3
f. Yönetim Kurulu.....	4
g. Komiteler	5
h. Kar Dağıtım Politikası.....	5
i. Bağlı Ortaklıklar & İş Ortaklıkları.....	6
2. Faaliyet Dönemine İlişkin Gelişmeler.....	7
a. Öne Çıkan Gelişmeler	7
b. Risklere İlişkin Değerlendirmeler	12
c. Hisse Performansı	12
d. Değerleme Raporları Özeti.....	13
3. Gayrimenkul Sektörü	14
4. Projelerimiz.....	17
a. Tamamlanan Projeler	17
b. Devam Eden Projeler.....	23
c. Gelecek Projeler	24
5. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü	26
6. Rapor Tarihinden Sonraki Gelişmeler.....	27
7. Finansal Tablo ve Dipnotlar.....	27

1. Genel Bilgiler

a. Raporun Dönemi

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Özak GYO, Şirket) 01.01.2016 - 30.09.2016 faaliyet dönemine ilişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın 28.08.2012 tarih ve 28395 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik"i ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13.06.2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ve 03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Kurumsal Yönetim Tebliği" uyarınca hazırlanmıştır.

b. Kısaca ÖZAK GYO

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Özak GYO, Şirket) 03.06.2009 tarihinde Özak Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. ünvanlı şirketin, tüm aktif ve pasifleriyle gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesiyle kurulmuştur. Özak GYO, gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapan bir portföy yönetim şirketidir.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek üzere kurulmuş olup; Şirketin faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve portföy yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

Şirket, gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilir, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilir ve ilgili Tebliğin izin verdiği diğer faaliyetlerde bulunabilir.

Özak GYO, gerçekleştirdiği yatırımlar başta olmak üzere tüm faaliyetlerinde, yatırımcılarına en uygun risk-getiri dengesini sağlamak hedefine odaklıdır. Yeni yatırım projelerini, nitelikli portföyünden sağladığı sürdürülebilir kira gelirleriyle ve güçlü finansal yapısıyla hayata geçirme odaklı çalışan Özak GYO, sektörde en kısa sürede lider konuma gelmeyi ve sürdürülebilir büyümeyi hedeflemektedir.

ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Şirket Künyesi	
Kuruluş Tarihi	01.02.2008
GYO Dönüşüm Tarihi	03.06.2009
Çıkarılmış Sermayesi	250.000.000 TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı	300.000.000 TL
Halka Arz Tarihi ve Düzeltilmiş Halka Arz Fiyatı	15.02.2012 / 1,57 TL
Şirket Merkezi	İstanbul
Ticaret Sicil Memurluğu ve No	İstanbul / 654110
Vergi Dairesi ve No	İkitelli / 662 077 5167
BIST İşlem Kodu	OZKGY
Merkez Adresi	İkitelli OSB Mah. 10.Cad. 34 Portall Plaza No:7D/18 Başakşehir – İstanbul
Web Sitesi	www.ozakgyo.com
E-Posta Adresi	yatirimci.iliskileri@ozakgyo.com

c. Vizyonumuz & Misyonumuz

Vizyonumuz: Hayata, çevreye ve yatırımcısına değer katan, nitelikli ve trend belirleyen projeler üreterek takip edilen bir marka olmak.

Misyonumuz: Farklı alanlarda, ihtiyacı doğru tespit eden, gayrimenkul projelerini baştan sona tasarlayan ve işleten öncü, özgün ve doğru modeller kurup geliştirerek 'ÖZAK PROJESİ' algısı oluşturmak.

d. İlkelerimiz

“Yaşama Değer Katan Projeleri” desteklemek

Bir gayrimenkul projesinin ÖZAK GYO tarafından desteklenmesinin başlıca şartı; modern kent mimarisine ve insanların yaşam biçimlerine değer katıyor olmasıdır.

Tüm muhataplarıyla “şeffaf ve açık bir ilişki” kurmak

ÖZAK GYO, ister yatırımcı, ister proje uygulayıcısı, ister kurum içi çalışanlar olsun, tüm muhataplarıyla karşılıklı güvenin eksiksiz biçimde sağlanabilmesi için her aşamada tam bir açıklık politikası izlemektedir.

e. Sermaye Yapısı ve İmtiyazlı Paylar

20 Mayıs 2015 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısı’nda Şirketimizin 2014 yılı dönem karından, çıkarılmış sermayemizin %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 toplantısında alınan karar gereği Şirketimizin 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 edilen 93.000.000.-TL nominal değerli paylara ilişkin ihraç belgesi, Sermaye Piyasası Kurulu’nun 23.06.2015 tarih ve 16/809 sayılı kararı ile onaylanmış olup, bedelsiz payların dağıtımı 08.07.2015 - 10.07.2015 tarihleri arasında gerçekleşmiştir. Bedelsiz sermaye artırımı sonrası esas sözleşmenin sermaye maddesinin yeni şekli 24.07.2015 tarihinde tescil edilmiştir.

Pay Satış İşlemleri:

Şirketimizin pay sahiplerinden Özak Tekstil Konfeksiyon San. ve Tic. A.Ş. Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)’ta yaptıkları açıklamalar ile 22.06.2016 - 23.06.2016 tarihlerinde 2.000.000 adet 2,50 TL fiyattan ve 2.000.000 adet 2,55 TL fiyattan satış işlemi gerçekleştirdiklerini duyurmuştur.

Güncel ortaklık yapımız aşağıda yer almaktadır.

Adı Soyadı	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Ahmet AKBALIK	119.239.142	47,70
Ürfi AKBALIK	65.578.195	26,23
BİST’te İşlem Gören Kısım (*)	62.500.010	25,00
Diğer	2.682.653	1,07
Toplam	250.000.000	100,00

(*) Sermayeyi temsil eden paylardan 62.500.010 adedi (sermayenin %25’i) borsada işlem gören pay statüsünde olup; Borsa İstanbul A.Ş. Kurumsal Ürünler Pazarı’nda işlem görmektedir. BİST’te işlem gören payların detayı aşağıdaki gibidir.

Adı Soyadı	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Ahmet AKBALIK	12.743.196	5,10
Ürfi AKBALIK	10.978.765	4,39
Özak Tekstil	8.237.575	3,30
ÖZAK GYO-Geri Alınan Paylar	331.079	0,13
Diğer	30.209.394	12,08
Toplam	62.500.010	25,00

Geri Alınan Paylar:

ÖZAK GYO Yönetim Kurulu'nun 26.08.2015 tarihli toplantısında, dünyada yaşanan global ekonomik krizler ve Türk sermaye piyasalarına olası yansımalarının, payları borsada işlem gören Şirket'in hisse değeri üzerinde oluşturabileceği potansiyel yakın ve ciddi bir kayıptan kaçınmak amacıyla, Türk Ticaret Kanunu 379. ve 381. maddeleri, Sermaye Piyasası Kanunu 22. maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-22.1 sayılı Geri Alınan Paylar Tebliği (Tebliğ) çerçevesinde, Şirket tarafından kendi hisselerinin, 3.000.000 adet payı aşmayacak şekilde, borsadan geri alımının yapılmasına ve bu amaçla 5.000.000.-TL kaynak ayrılmasına karar verilmiştir.

Tebliğ'in 5(6) maddesi kapsamında yönetim kurulu kararı ile 28 Eylül 2015 tarihinden başlamak üzere ve 1 yılı aşmamak kaydıyla yapılacak ilk genel kurul toplantısına kadar, gerekli görülen durumlarda geri alım yapılabilmesi için gerekli onayın alınması amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuş olup, Kurul'un 17.09.2015 tarihli yazısı ile Kurul Karar Organı'nın 15.09.2015 tarih ve 26/1167 sayılı toplantısında, Şirket talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Bu izin kapsamında 11.11.2015 - 11.12.2015 tarihleri arasında 1,79 - 1,82 TL fiyat aralığından olmak üzere 1,81 TL ağırlıklı ortalama fiyattan 331.079 adet payın geri alımı yapılmış olup, geri alınan payların Şirket sermayesine oranı %0,13'tür.

Geri alımın maliyeti 600.625,34 TL olarak gerçekleşmiş olup, Geri alım mevcut nakit varlıklar ve Şirket faaliyet gelirleri ile finanse edilmiştir.

Rapor tarihi itibarıyla geri alınan paylardan henüz satılan olmamıştır.

İmtiyazlı Paylar:

Şirketin sermayesi her biri 1 TL nominal değerli 250.000.000 adet paydan oluşmakta olup; paylar A ve B grubu olarak ikiye ayrılmıştır. A grubu paylar nama yazılı olup, Esas Sözleşme'nin 8.maddesi uyarınca yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazına sahiptir. Sermayenin 1.592.356 TL'lik kısmı nama yazılı A grubu imtiyazlı paylardan oluşmaktadır. Kalan 248.407.643 TL'lik B grubu paylar ise hamiline yazılıdır.

Yönetim Kurulu üyelerinin dört adedi A Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla göstereceği adaylar arasından, iki adedi Sermaye Piyasası mevzuatının öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulmak kaydıyla B Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Genel Kurul tarafından seçilir. Esas Sözleşme'nin 9.maddesi gereğince Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz.

f. Yönetim Kurulu

Yönetim Kurulu Üyeleri Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı çerçevesinde Şirket Esas Sözleşmesi'nin 19. maddesinde belirtilen yetkileri haizdir.

Şirketimizin Yönetim Kurulu 6 üyeden oluşmakta olup, üyeler 29/04/2016 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında 1 (bir) yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmişlerdir.

Adı Soyadı	Görevi	Görev Başlangıç Tarihi	Görev Süresi	Bağımsızlık Durumu
Ahmet AKBALIK	Yönetim Kurulu Başkanı	29.04.2016	1 yıl	
Ürfi AKBALIK	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	29.04.2016	1 yıl	
Prof. Dr. D. Ali ALP	Yönetim Kurulu Üyesi	29.04.2016	1 yıl	
Oğuz SATICI	Yönetim Kurulu Üyesi	29.04.2016	1 yıl	
Doç. Dr. Saim KILIÇ	Yönetim Kurulu Üyesi	29.04.2016	1 yıl	Bağımsız Üye
Jean-Claude BAUMGARTEN	Yönetim Kurulu Üyesi	29.04.2016	1 yıl	Bağımsız Üye

*Şirketin 20/05/2015 tarihli genel kurul toplantısında Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilen Kemal Soğukçeşme 29/04/2016 tarihli Genel Kurul Toplantısı'na kadar görev yapmıştır.

g. Komiteler

Şirketin içinde bulunduğu durum ve gereksinimlere uygun olarak Yönetim Kurulunun görev ve sorumluluklarını sağlıklı bir biçimde yerine getirmesini teminen Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur.

Komiteler görevlerini Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış yazılı görev ve çalışma esasları çerçevesinde ifa etmektedirler. Buna bağlı olarak Denetimden Sorumlu Komite ve Kurumsal Yönetim Komitesi yılda en az 4 kez, Riskin Erken Saptanması Komitesi ise yılda en az 6 kez olmak üzere gerekli olan her durumda toplanmaktadır. Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komitesi ikişer üyeden; Kurumsal Yönetim Komitesi ise dört üyeden oluşmaktadır. Denetimden Sorumlu Komitenin üyelerinin ikisi de bağımsız yönetim kurulu üyeleridir. Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi başkanları bağımsız yönetim kurulu üyeleri olup, diğer üyeleri bağımsız olmamakla birlikte icracı olmayan yönetim kurulu üyeleridir. Kurumsal Yönetim Komitesi'nde ayrıca SPK Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11.maddesi gereğince yatırımcı ilişkileri yöneticileri de yer almaktadır. Komitelerin çalışma esasları internet sitemizin (www.ozakgyo.com) Yatırımcı İlişkileri bölümünde yer almaktadır.

➤ Denetimden Sorumlu Komite

Doç. Dr. Saim KILIÇ	Komite Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Jean-Claude BAUMGARTEN	Komite Üyesi (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

➤ Kurumsal Yönetim Komitesi

Doç. Dr. Saim KILIÇ	Komite Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Prof. Dr. D. Ali ALP	Komite Üyesi (İcracı olmayan Yönetim Kurulu Üyesi)
Hilal YILDIZ ÇELİK	Komite Üyesi (Kıdemli Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi)
Alper GÜR	Komite Üyesi (Kıdemli Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi)

➤ Riskin Erken Saptanması Komitesi

Doç. Dr. Saim KILIÇ	Komite Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Oğuz SATICI	Komite Üyesi (İcracı olmayan Yönetim Kurulu Üyesi)

h. Kar Dağıtım Politikası

Şirketimizin Kar Dağıtım Politikası, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.01.2014 tarih ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kar Payı Tebliği (II-19.1) doğrultusunda, Yönetim Kurulumuzun 25.04.2014 tarih ve 2014-18 sayılı kararı ile aşağıda yer alan şekilde güncellenerek, 20.05.2014 tarihinde gerçekleştirilen 2013 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda ortaklar tarafından onaylanmıştır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Kâr Dağıtım Politikası:

"Şirketimiz Türk Ticaret Kanunu hükümleri, Sermaye Piyasası Düzenlemeleri, Vergi Düzenlemeleri ve diğer ilgili düzenlemeler ile Esas Sözleşmemizin kâr dağıtım ile ilgili maddesi çerçevesinde kâr dağıtımını yapmaktadır.

Yönetim Kurulu tarafından, şirketin uzun dönemli büyümesinin gerektireceği yatırım ve sair fon ihtiyaçları, karlılık ve nakit durumu ile ekonomik koşullardaki olağanüstü gelişmelerin getireceği özel durumlar gibi hususlar dikkate alınarak, Sermaye Piyasası Düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde hesaplanan net dağıtılabilir dönem kârının asgari %10'unun nakit ve/veya bedelsiz pay vermek suretiyle dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esastır.

Kâr dağıtımının Genel Kurul toplantısını takiben en geç üç ay içinde yapılması amaçlanmaktadır. Ancak nihai kâr dağıtım tarihine, en geç Genel Kurul toplantısının yapıldığı yılın sonuna kadar olmak kaydıyla, Genel Kurul karar vermektedir.

Genel Kurul veya yetki verilmesi halinde Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Düzenlemelerine uygun olarak kâr payının taksitli dağıtımına karar verebilir.

Şirketimiz, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer yasal mevzuat hükümleri ile Esas Sözleşmemiz ve Genel Kurul Kararı doğrultusunda kar payı avansı dağıtım kararı alabilir ve kar payı avansı dağıtımını yapabilir."

Şirketimizin kar dağıtım politikası kapsamında, dönem içinde gerçekleşen 29.04.2016 tarihli genel kurul toplantısında Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine, Şirketin Sermaye Piyasası Mevzuatına göre hazırlanan konsolide finansal tablolarında ve yasal kayıtlarında 31.12.2015 tarihi itibarıyla oluşan sırasıyla 191.735.942.-TL ve 41.433.215,80.- TL Net Dönem Karı'ndan, yasal kayıtlara göre hesaplanan 2.071.660,79 TL Genel Kanuni Yedek Akçe'nin ayrılmasından sonra; Net Dağıtılabilir Dönem Karı'nın SPK mevzuatına göre 189.664.281,21 TL, Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan yasal kayıtlar çerçevesinde ise 39.361.550,01-TL olarak gerçekleştiği anlaşılmış olup;

Şirketin geliştirmekte olduğu projeler ile yeni yatırımlara kaynak ayrılmasının planlanması ve büyüme politikaları doğrultusunda 2015 yılında gerçekleşen dağıtılabilir net dönem karının dağıtılmayarak Olağanüstü Yedekler hesabına aktarılmasına karar verilmiştir.

i. Bağlı Ortaklıklar & İş Ortaklıkları

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (Seri: III-48.1, Mad.: 28) uyarınca,

Ortaklıklar sadece;

- İşletmeciler şirketlere,
- Diğer gayrimenkul yatırım ortaklıklarına,
- Yap-işlet-devret projeleri kapsamında kurulan şirketlere,
- Belirli gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere,
- Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin tabi olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az % 75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere,
- Portföylerinde yer alan ve/veya yer alması planlanan gayrimenkul, gayrimenkule dayalı hak veya gayrimenkul projelerine ilişkin altyapı hizmetlerinin; ilgili mevzuatta yer alan yasal zorunluluklar gereği yalnızca bu hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla sınırlı olarak kurulmuş veya kurulacak şirketler tarafından yapılmasının zorunlu olması halinde, bu şirketlere iştirak edebilirler.

Ancak ortaklıklar tarafından işletmeciler şirketlere yapılacak iştirak, ortaklıkların hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları finansal tablolarında yer alan aktif toplamının % 10'undan fazla olamaz.

Şirketimiz Tebliğin bu hükümlerini göz önünde bulundurarak faaliyetini yürütmekte olup, 30.09.2016 tarihi itibarıyla bağlı ortaklıklarımız ve iş ortaklıklarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Ödenmiş/Çıkarılmış Sermayesi	Şirketin Sermayedeki Payı	Şirketin Sermayedeki Payı (%)	Şirket İle Olan İlişkinin Niteliği
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	Turizm Otel İşletmeciliği	9.000.000 TL	8.550.000 TL	95	Bağlı Ortaklık
Arstate Turizm Pazarlama Ve Ticaret A.Ş. *	Gayrimenkul ve Gayrimenkule Dayalı Projeler	10.796.780 TL	10.796.780 TL	100	Bağlı Ortaklık
Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.	Turizm Otel İşletmeciliği	50.000 TL	27.500 TL	55	Bağlı Ortaklık
ÖZAK-YENİGÜN-ZİTLAN Adi Ortaklığı	Büyükyalı İstanbul Projesi	300.000.000 TL	165.000.000 TL	55	İş Ortaklığı

*Arstate A.Ş. ile birleşme işlemine SPK 19/10/2016 tarihinde onay vermiştir.

2. Faaliyet Dönemine İlişkin Gelişmeler

a. Öne Çıkan Gelişmeler

Birleşme

Yönetim Kurulu'nun 20/10/2016 tarihli 50 sayılı kararı ile

- Şirketimizin sermayesine %100 oranında iştirak ettiği, Arstate Turizm Pazarlama ve Tic. A.Ş. ünvanlı şirketi, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 155'inci maddesinin 1'inci fıkrasının a bendi ve 156'ıncı maddesi hükümleri ile Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 18,19 ve 20'inci maddeleri ile 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği uyarınca kolaylaştırılmış birleşme hükümlerine göre bütün aktif ve pasifleriyle birlikte devir almak suretiyle birleştirilmesine ve gerekli işlemlerin yapılmasına,
- Birleşmenin 30.06.2016 tarihli bilanço değerleri üzerinden yapılmasına,
- Arstate Turizm Pazarlama ve Tic. A.Ş.'nin tek pay sahibinin Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (ÖZAK GYO) olması ve her iki şirketin ÖZAK GYO çatısı altında kolaylaştırılmış şekilde birleşiyor olması nedeniyle sermaye artırım/azaltım ve esas sözleşme madde tadili yapılmamasına,
- Birleşme işlemiyle ilgili olarak, Sermaye Piyasası Kurulunun 14.10.2016 tarihli bülteni ile izin verdiği ile birleşme sözleşmesinin kabul edilmesine,
- Birleşme işlemlerinin tescili için Ticaret Sicil Müdürlüğüne başvurulmasına, oybirliği ile karar verilmiştir.

Birleşmeye ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu'na 10/05/2016 tarihinde başvuruda bulunulmuş olup, dönem sonrası 19/10/2016 tarihli yazısı ile SPK tarafından birleşme işlemine onay verilmiş ve birleşme işlemi 21/10/2016 tarihi itibarıyla ticaret sicilinde tescil edilmiştir.

Hayat Tepe Bağımsız Bölüm Satışı

Yönetim Kurulu'nun 17/08/2016 tarihli kararı gereğince;

1. Şirketimizin portföyünde yer alan varlıklardan Hayat Tepe'de yer alan 51 adet konutun ilişkili şirketlerimizden Elif Emlak Yatırımları San.ve Tic.A.Ş.'ye satılmasına ilişkin gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalanmasına,
2. Satış bedelinin söz konusu bağımsız bölümler için TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 30.05.2016 tarihli değerleme raporunda tespit edilen 44.993.500 TL+KDV 'nin karşılığı olarak, kararımız tarihindeki TCMB döviz alış kuru esas alınarak 13.612.120 Euro + KDV olarak belirlenmesine,
3. Satışa ilişkin 10.000.000 Euro bedelin 30 Eylül 2016 tarihine kadar, 1.000.000 Euro'nun birinci taksit olarak en geç 31/08/2017 tarihinde, geriye kalan bedelin ise ikinci taksit olarak en geç 31/08/2018 tarihinde olacak şekilde tahsil edilmesine karar verilmiştir.

Beşiktaş Projesine İlişkin İBB Meclis Kararı

Şirketimizin ve bağlı ortaklığımız Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.'nin İstanbul Beşiktaş'ta bulunan arazisine ilişkin 1/5000 nazım imar planı tadilatı İstanbul Büyükşehir Belediyesi (İBB) Meclisi tarafından onaylanmış olup, İBB Meclis Kararı 15.07.2016 tarihinde 30 gün süre ile askıya çıkmıştır.

Şirketimiz ve birleşme kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunduğumuz bağlı ortaklığımız Arstate Turizm A.Ş. mülkiyetinde yer alan toplam 5 adet parsel içerisinde turizm amaçlı proje geliştirilmesi düşünülmektedir.

2015 Yılı Faaliyet Raporu - ABD merkezli iki önemli yarışmada 2 ödül kazanmayı başardı.

Özak GYO'nun "Gelecek Ajandası" konseptli 2015 Faaliyet Raporu ARC Awards'tan bronz ödülle dönmeyi başardı. Özak GYO 2015 Faaliyet Raporu, merkezi New York'ta bulunan ve tüm dünyada yatırımcı ilişkileri profesyonelleri tarafından faaliyet raporlarının Oscar'ları olarak bilinen ARC Awards'tan ödülle döndü. Rapor, sıra dışı formatıyla "Geleneksel Olmayan Faaliyet Raporu" kategorisinde Bronz Ödül'e layık görüldü.

Özak GYO'nun "Gelecek Ajandası" temasıyla hazırlanan 2015 faaliyet raporu, faaliyet raporlarının Oscarı sayılan ARC Awards'ta, farklı formatıyla geleneksel olmayan raporlar kategorisinde Bronz Ödül kazandı. Rapor, yine bu alanda en prestijli yarışmalardan biri olan Galaxy Award'ta ise genel tasarım kategorisinde Gümüş Ödül almayı başardı.

Hayat Tepe Projesi

Şirketimiz tarafından İstanbul, Bayrampaşa'da geliştirilen Hayat Tepe Suites projesinde yer alan 68 bağımsız bölüme ilişkin yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.

Alsancak Projesi Tasfiye Protokolü

İzmir ili, Konak ilçesi, Alsancak mahallesinde yer alan ve Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi A.Ş. (EPP) mülkiyetinde bulunan toplam 133.580 m2 yüzölçümü teşkil eden arsalar üzerinde Gelir Paylaşımı yöntemiyle proje geliştirilmesine ve elde edilecek gelirin paylaşılmasına yönelik EPP ile Şirketimiz arasında imzalanan 09/09/2013 tarihli Sözleşme ve 15/09/2014 tarihli Ek Protokol'ün, geçen süre içerisinde imar durumu başta olmak üzere sözleşme kapsamında yerine getirilmesi gereken şartların muhataplar tarafından tam olarak yerine getirilmemiş olması ve bu konudaki belirsizliğin devam etmekte olması, dolayısıyla projenin daha fazla sürüncemede bırakılmaması ve Şirketimize doğabilecek potansiyel zararların bertaraf edilmesi gibi nedenlerle ve ayrıca bölgedeki gayrimenkul arzı ve sektörün içinde bulunduğu koşullar da dikkate alınarak, Şirketimizin herhangi bir hak kaybı olmayacak şekilde, tarafların karşılıklı mutabakatı ile sonlandırılmasına ilişkin Tasfiye Protokolü imzalanmış olup; Şirketimiz tarafından sözleşmede yer alan ödeme planı çerçevesinde EPP'ye yapılan tüm ödemelerin yine sözleşmede belirlenmiş olan güncelleme faiz oranı ile güncellenmesi sonucu ulaşılan toplam 115.014.648,80 TL ve hesaplama tarihinden ödemelerin yapıldığı güne kadar hesaplanacak ilave güncelleme tutarı, tasfiye protokolü kapsamında EPP tarafından 6 ay içerisinde ÖZAK GYO'ya nakden ödenecektir. Sözleşme konusu arsalar üzerinde Şirketimiz lehine tesis edilmiş bulunan ipotekler, EPP tarafından Şirketimize yapılacak tüm ödemeler tamamlanmadan kaldırılmayacaktır.

Tasfiye sonucu geri alınacak tutarın, önümüzdeki dönemde oluşacak yeni fırsatlar ve devam eden projelerimiz dahilinde Şirketimizin gayrimenkul portföyünün geliştirilmesi kapsamında kullanılması planlanmaktadır.

Antalya, Demre İrtifak Hakkı Tesis İşlemi ve Yer teslimi

Şirketimizin Antalya İli Demre İlçesi Zümrütkaya Mahallesi Uzguru Mevkii 194 ada 338 parselde yer alan turizm tahsisli gayrimenkulüne ilişkin olarak Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından irtifak hakkı tesis işlemleri tamamlanmış olup, Özak GYO adına "Tapu Senedi (daimi ve müstakil üst hakkı tesisi işleminden dolayı)" düzenlenmiştir. Bahse konu turizm tahsisli taşınmaz Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nden 30.09.2016 tarihinde teslim alınmıştır.

Büyükyalı İstanbul Yapı Ruhsatları

"İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ" kapsamında, Büyükyalı İstanbul projesine ilişkin yapı ruhsatları 25/01/2016 tarihinde alınmış, sonrasında projede revizyona gidilmiş olup, 13.03.2016 tarihinde yeniden yapı ruhsatı alınmıştır. Söz konusu A, D, F ve J bloklara ilişkin tadilat yapı ruhsatları ise 11.05.2016 tarihinde alınmıştır. Akabinde I Bloкта bulunan bağımsız bölümler için de revizyona gidilmiş olup, bu tadilat yapı ruhsatları da 09.09.2016 tarihinde alınmıştır.

Bulvar 216 Sinema Yatırımı

Şirketimizin portföyündeki varlıklardan İstanbul, Ataşehir'de yer alan Bulvar 216'da B09 bağımsız ticari bölümünde, daha sonra kiracıdan tahsil edilmek üzere bir sinema yatırımı yapılmasına ve bu amaçla Şirketimizin mülkiyetinde bulunan bölümün de sinema olarak işletilmek üzere Akyön Tesis Yönetimi A.Ş.'ye kiralanmasına karar verilmiştir.

Turizm Bakanlığı Tahsis Müzakerelerine Katılım

Şirketimiz, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından yayımlanan "Turizm Yatırımcılarına Kamu Taşınmazı Tahsis Şartnamesi 2016/1" kapsamında 27.04.2016 tarihinde yapılan Antalya ili, Demre (Kale), ilçesi, Uzguru, mevkii, 7 Nolu Özel Parsel de bulunan 60,343.58 m2 Günübirlik Tesis kullanımlı parsel için müzakere görüşmelerine katılmış olup, görüşmeler Şirketimiz lehine sonuçlanmıştır. "Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik" in 16'ncı maddesi kapsamında, Kültür ve Turizm Bakanlığı (Bakanlık), Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından 4 ay süre ile verilen ön izin işleminin yürürlüğe girmesi için Şirketimizden istenen belgeler ve ön izin teminat mektubu Bakanlığa teslim edilmiştir.

Bununla birlikte Şirketimiz 27.04.2016 tarihinde aynı kapsamda düzenlenen Antalya, Serik ilçesindeki 55.785 m2 arazi tahsisi için de müzakerelere katılım gerçekleştirmiş olup; görüşmeler başka bir firmanın lehine sonuçlanmıştır.

Ela Quality Resort Hotel Kira Revizyonu

Şirketimizin bağlı ortaklıklarından Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından kiracı sıfatı ile işletilmekte olan aktifimizdeki Ela Quality Resort Hotel'in yıllık kira tutarının, kiracıdan gelen talep dolayısıyla turizm sektöründe yaşanmakta olan krizin olumsuz etkileri dikkate alınarak 01.01.2016 tarihinden itibaren, değerlendirme raporlarında tespit edilen kira tutarından düşük olmamak koşulu ile 5.500.000 USD+KDV sabit kira ile %7 ciro payı olacak şekilde revize edilerek uygulanmasına, değerlendirme raporundaki kira tutarından daha düşük kira tahakkuk etmesi halinde aradaki farkın ayrıca tahsil edilmesine karar verilmiştir.

Maddi Duran Varlık Alımı

Şirketimizin portföyünde yer alan Ela Quality Resort Hotel (Otel)'in işletmesi belli bir kira bedeli karşılığında bağlı ortaklığımız Aktay Otel İşletmeleri Ticaret A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Yönetim Kurulumuz tarafından, Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından geçmiş tarihlerde finanse edilerek temin edilmiş olan ancak, Otel'in ayrılmaz parçası niteliğindeki yatırımlar arasında yer alan ve bu nedenle de mal sahibi olarak Şirketimiz tarafından karşılanması gerektiği düşünülen sabit kıymet ve demirbaşların, otelin bütünlük arz etmesi ve ileride başka işletmecilere kiralanabileceği ihtimali de göz önünde bulundurularak, 5.988.631,-TL+KDV olan defter değeri üzerinden Şirketimizce devir alınmasına;

Bu devralma işleminden doğacak borcumuzun gelecek yıllarda ortaya çıkacak otel kira alacağımızdan mahsup edilmesine, ancak fiili mahsup tarihine kadar geçecek süre için borç tutarımız üzerinden adat faiz hesaplanmasına, karar verilmiştir.

Pay Satış Bildirimi

Şirketimizin pay sahiplerinden Özak Tekstil Konfeksiyon San. ve Tic. A.Ş. Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'ta yaptıkları açıklamalar ile 22.06.2016-23.06.2016 tarihlerinde 2.000.000 adet 2,50 TL fiyattan ve 2.000.000 adet 2,55 TL fiyattan satış işlemi gerçekleştirdiklerini duyurmuştur. Söz konusu satış işlemleri sonrası Özak Tekstil'in sermayedeki payı %3,30'a düşmüştür.

Likidite Sağlayıcılık İşlemleri

Şirketimiz, Borsa İstanbul'un Pay Piyasasına İlişkin Uygulama Usulü ve Esasları'nda düzenlenen Likidite Sağlayıcılığı faaliyeti kapsamında Borsa İstanbul Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarı'nda (KYUYÜP) işlem gören şirket (ÖZKGY) paylarında likidite sağlanması amacıyla İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile dönem içinde hizmet sözleşmesi imzalamıştır. Likidite Sağlayıcılığı, dünya borsalarında örnekleri bulunan ve halihazırda Borsa İstanbul'da da uygulanan bir piyasa faaliyetidir. Bahsi geçen faaliyetin Borsa İstanbul'da işlem gören Şirketimiz paylarının günlük işlem hacmine ve derinliğine olumlu katkıda bulunması beklenmektedir.

İş Yatırım Menkul Değerler, Borsa İstanbul Pay piyasasında likidite işlemlerine Borsa İstanbul'un iznini takiben 22/06/2016 tarihinde başlamıştır. Şirketimiz Özak GYO 331.079 adet, Şirket ortağımız Ahmet Akbalık ise 118.921 adet Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payı için bu mekanizma kapsamında kullanılmak üzere (toplam 450.000 adet Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payı) İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye (likidite sağlayıcı) 2,40 TL kullanım fiyatlı bir alım hakkı vermiştir. Bahsi geçen rakam Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ödenmiş sermayesinin %0,18'ini (binde 1,8) oluşturmaktadır.

İş Yatırım tarafından, 22 Haziran – 21 Ekim tarihleri arasında Likidite Sağlayıcılığı hizmeti kapsamında, 2,47 TL ortalama fiyat ile 2,489,038 adet lot alım ve 2,48 TL ortalama fiyat ile 2,376,938 adet lot satım işlemi gerçekleştirilmiş ve bu faaliyet kapsamında toplam 4,865,976 lot işlem hacmi oluşturulmuştur. Bahse konu dönemde toplam 35,4 milyon lot işlem gerçekleşmiş olup toplam işlem hacminin %13,8'i İş Yatırım tarafından Likidite Sağlayıcılığı faaliyeti kapsamında gerçekleşmiştir.

Genel Kurul Toplantısı

Şirketimiz'in 20145yılı faaliyetlerine ilişkin olağan genel kurul toplantısı, 29.04.2016 tarihinde saat 15.00'de İkitelli OSB Mahallesi 10.Cadde 34Portall Plaza No:7D/18 Başakşehir/İstanbul adresindeki 34Portall Plaza Konferans Salonu'nda yapılmıştır.

Genel kurul toplantısında özetle aşağıdaki konular karara bağlanmıştır:

Kar Dağıtımı: Şirketin Sermaye Piyasası Mevzuatına göre hazırlanan konsolide finansal tablolarında ve yasal kayıtlarında 31.12.2015 tarihi itibarıyla oluşan sırasıyla 191.735.942.-TL ve 41.433.215,80.- TL Net Dönem Kar'ından, yasal kayıtlara göre hesaplanan 2.071.660,79 TL Genel Kanuni Yedek Akçe'nin ayrılmasından sonra; Net Dağıtılabilir Dönem Kar'ının SPK mevzuatına göre 189.664.281,21 TL, Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan yasal kayıtlar çerçevesinde ise 39.361.550,01-TL olarak gerçekleştiği anlaşılmış olup; Şirketin geliştirmekte olduğu

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2016 - 30.09.2016 Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

projeler ile yeni yatırımlara kaynak ayrılmasının planlanması ve büyüme politikaları doğrultusunda 2015 yılında gerçekleşen dağıtılabilir net dönem karının dağıtılmayarak Olağanüstü Yedekler hesabına aktarılmasına oybirliği ile karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu: Yönetim Kurulu üyeliklerine 1 yıl süre ile görev yapmak üzere Ahmet Akbalık, Ürfi Akbalık, Prof. Dr. Ali Alp, Oğuz Satıcı ve Bağımsız Yönetim Kurulu üyeliklerine Doç. Dr. Saim Kılıç ve Jean-Claude Baumgarten'ın seçilmelerine oy çokluğu ile karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu üyeleri 2015 yılı faaliyetleri ile ilgili olarak oy birliği ile ibra edilmiştir.

Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerine aylık net 3.500 TL huzur hakkı ödenmesine, diğer yönetim kurulu üyelerine ise herhangi bir ücret ödenmemesine oy birliği ile karar verilmiştir.

Bağımsız Denetim Şirketi Seçimi: 2016 yılı hesap dönemindeki finansal tablolarının uluslararası muhasebe standartları yönünden denetlenmesi ve T.T.K. ve sermaye piyasası kanunlardaki ilgili düzenlemeler kapsamında diğer faaliyetleri yürütmek üzere BAŞARAN NAS BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.'nin (a member of PricewaterhouseCoopers) seçilmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

Diğer kararlar;

- 2015 faaliyet yılına ilişkin Faaliyet Raporu, Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu müzakere edilip, finansal tablolar oy birliği ile kabul edilmiştir.

- İlişkili taraf işlemleri, kira ekspertiz değerleri, ekspertiz değerlerinden farklı gerçekleştirilen işlemler, 3.kişiler lehine verilen teminat, rehin ve ipotekler, geri alım işlemleri ile Kurumsal Yönetim İlkeleri 1.3.6.maddesi hakkında genel kurula bilgi sunulmuştur.

-TTK'nun 395.-396. maddeleri kapsamında yönetim kuruluna izin verilmesi oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

- Bağış ve yardımlar hakkında bilgi verilerek, 2016 yılı bağış ve yardımları için üst limitinin 500.000 TL olarak belirlenmesine oy çokluğu ile karar verilmiştir.

Genel Kurul Toplantısı'nın ardından yönetim kurulu görev dağılımı aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

Yönetim Kurulu Başkanı	Ahmet Akbalık
Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Ürfi Akbalık
Yönetim Kurulu Üyesi	Prof. Dr. Ali Alp
Yönetim Kurulu Üyesi	Oğuz Satıcı
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Doç. Dr. Saim Kılıç
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Jean-Claude Baumgarten

Yönetim Kurulu Komiteleri

Şirketimizin 29 Nisan 2016 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda belirlenen yeni yönetim kurulu üyeliklerine istinaden, komite üyelikleri aşağıdaki şekilde belirlenmiş olup, Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.5.1. maddesi uyarınca Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerinin Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmesine devam edilmesine karar verilmiştir.

Denetimden Sorumlu Komite:

Doç. Dr. Saim KILIÇ	(Komite Başkanı - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Jean-Claude BAUMGARTEN	(Komite Üyesi - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

Kurumsal Yönetim Komitesi:

Doç. Dr. Saim KILIÇ	(Komite Başkanı - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Prof. Dr. Ali ALP	(Komite Üyesi - Yönetim Kurulu Üyesi)
Hilal YILDIZ ÇELİK	(Komite Üyesi - Kıdemli Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi)
Alper GÜR	(Komite Üyesi - Kıdemli Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi)

Riskin Erken Saptanması Komitesi:

Doç. Dr. Saim KILIÇ	(Komite Başkanı - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Oğuz SATICI	(Komite Üyesi - Yönetim Kurulu Üyesi)

Geri Alım İşlemi Sonuçları

26.08.2015 ve 18.09.2015 tarihlerinde KAP'ta yayınlanan açıklamalarımız ile Türk Ticaret Kanunu 379. ve 381. maddeleri, Sermaye Piyasası Kanunu 22. maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-22.1 sayılı Geri Alınan Paylar Tebliği (Tebliğ) çerçevesinde, Şirket tarafından kendi hisselerinin, 3.000.000 adet payı aşmayacak şekilde, borsadan geri alımının yapılmasına ve bu amaçla 5.000.000.-TL kaynak ayrılmasına karar verildiği bildirilmiş olup; Tebliğ'in 5(6) maddesi kapsamında yönetim kurulu kararı ile 28 Eylül 2015 tarihinden başlamak üzere ve 1 yılı aşmamak kaydıyla yapılacak ilk genel kurul toplantısına kadar, gerekli görülen durumlarda geri alım yapılabilmesi için gerekli onayın alınması amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulduğu bildirilmiştir.

Kurul'un 15.09.2015 tarih ve 26/1167 sayılı toplantısında, Şirketimizin talebi olumlu karşılanmış olup, bu izin kapsamında;

- 11.11.2015-11.12.2015 tarihleri arasında 1,79-1,82 TL fiyat aralığından olmak üzere 1,81 TL ağırlıklı ortalama fiyattan 331.079 adet payın geri alımı yapılmış olup, geri alınan payların Şirket sermayesine oranı %0,13'tür.

- Geri alımın maliyeti 600.625,34 TL olarak gerçekleşmiş olup, Geri alım mevcut nakit varlıklar ve Şirket faaliyet gelirleri ile finanse edilmiştir.

Genel Kurul tarihi itibarıyla geri alım işlemleri tamamlanmış olup; geri alınan paylardan henüz elden çıkarılan olmamıştır.

İlişkili Taraf İşlemleri Raporu

Yönetim Kurulu tarafından; Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 10. Maddesi gereğince, ilişkili taraflarla 2015 yılında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerin incelenmesi ve 2016 yılında gerçekleşecek benzer yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerin uygunluğunun değerlendirilmesi amacıyla 10/03/2016 tarihli rapor hazırlanmıştır.

İlişkili Taraf İşlemleri Raporu Sonuç Bölümü

"Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 3 Ocak 2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği"nin "Yaygın ve Süreklilik Arz Eden İşlemler" başlıklı 10. maddesi ne istinaden Şirketimizin ilişkili taraflarından İnt-Er Yapı İnşaat Turizm San. Ve Tic. A.Ş. ile yaygın ve süreklilik arz eden hizmet alış işlemlerinin 2015 hesap dönemi içerisindeki tutarının, kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolarda yer alan satışların maliyetine olan oranının %10'undan fazlasına ulaşması ve 2016 yılında da bu limitin üzerinde aynı koşullarda ilişkili taraf işlemi gerçekleşeceğinin beklenmesi neticesinde, işbu raporda; İnt-Er Yapı İnşaat Turizm San. Ve Tic. A.Ş. ile yapılan işlemlerin koşulları açıklanarak, işlemlerin piyasa koşullarına uygun olduğu hakkında bilgi sunulmuştur.

Şirketimizin bağlı ortaklığı Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. ile ise portföyümüzde yer alan Ela Quality Resort Hotel'in kiralanmasından kaynaklanan 2015 yılı hizmet satışları tutarının, kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan hasılat tutarına olan oranının %10 sınırını aşması ve 2016 yılında da bu limitin üzerinde aynı koşullarda ilişkili taraf işlemi gerçekleşeceğinin beklenmesi neticesinde, işbu raporda; Aktay Otel İşletmeleri A.Ş ile yapılan işlemlerin koşulları açıklanarak, işlemlerin piyasa koşullarına uygun olduğu hakkında bilgi sunulmuştur.

Her iki Şirketle gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerin 2016 yılında da %10 sınırını aşacağı öngörülmektedir."

Değerleme Şirketi Seçimi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliği'nin 35. Maddesi gereğince; 2016 yılı için Şirket portföyünde yer alan her bir varlık için değerlendirme hizmetinin TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den alınmasına; Şirket portföyüne 2016 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için ise değerlendirme hizmetinin TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den alınmasına karar verilmiştir.

Kredi Kullanımı

2016 Ocak ayında; Şirketimiz tarafından vadesi gelen kısa vadeli borçlarının kapatılması amacıyla, 3 yıl geri ödemesiz olmak üzere, 4 yıl vadeli 9 milyon Euro tutarında uzun vadeli kredi kullanılmıştır.

2016 Mart ayında; 3 yıl geri ödemesiz olmak üzere 4 yıl vadeli 25 milyon TL tutarında kredi kullanılmıştır. Kullanılan kredinin 19,6 milyon TL'si ile daha önce kullanılmış olan krediye ilişkin anapara ve faiz ödemesi yapılmıştır.

2016 Haziran ayında; 24 ay vadeli 4,5 milyon Euro tutarında kredi kullanılmıştır. Kullanılan kredinin 251.833,40 Euro ve 3.432.833,25 TL'si ile daha önce kullanılmış olan kredilere ilişkin taksit ödemesi yapılmıştır.

2016 Ağustos ayında; 2 yıl vadeli 20 milyon TL tutarında banka kredisi kullanılmıştır. Kullanılan bu kredi ile daha önce kullanılan banka kredisine ilişkin taksit ödemesi yapılmıştır.

2016 Eylül ayında; grup imkanları kullanılmak suretiyle köprü kredi şeklinde olmak üzere, 6.650.000 Euro tutarda ve Euro Libor+4,3% faiz oranlı, 3 yıl anapara geri ödemesiz, sonrasında 6 ayda bir anapara + faiz ödemeli 10 yıl vadeli finansman sağlanmıştır.

Kiralamalara İlişkin Bilgiler

Gayrimenkul	Kira Ekspertiz Tarihi	Değerleme Raporu Sonucuna Göre Yıllık Kira Bedeli (%100 Doluluk)	01.01.2016- 30.09.2016 Gerçekleşen Kira Geliri	Doluluk Oranı %
34 Portall Plaza	31.12.2015	13.303.672 TL	12.630.880 TL	100%
İş İstanbul 34 Plaza	31.12.2015	7.369.200 TL	4.541.697 TL	86%
Bulvar 216	23.12.2015	14.360.855 TL	8.131.551 TL	79%
Metro Gross Market	31.12.2015	5.719.680 TL	4.436.370 TL	100%
Ela Quality Resort Hotel	31.12.2015	20.700.000 TL	14.444.273 TL	100%

b. Risklere İlişkin Değerlendirmeler

Özak GYO, temelde bir sermaye piyasası kurumu olarak risk yönetimine önem vermekte ve geliştirmek için çalışmalarına devam etmektedir. Şirket, risk yönetimini kurumsal hale getirmek ve etkin risk yönetimi ile sürdürülebilir bir büyüme sağlamak için kurumsal risk yönetimi uygulamak için çalışmalarını sürdürmektedir. Bu çalışmalar ile ilgili olarak 2013 yılında Yönetim Kurulu'na bağlı olarak Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuş ve çalışma esasları belirlenmiştir.

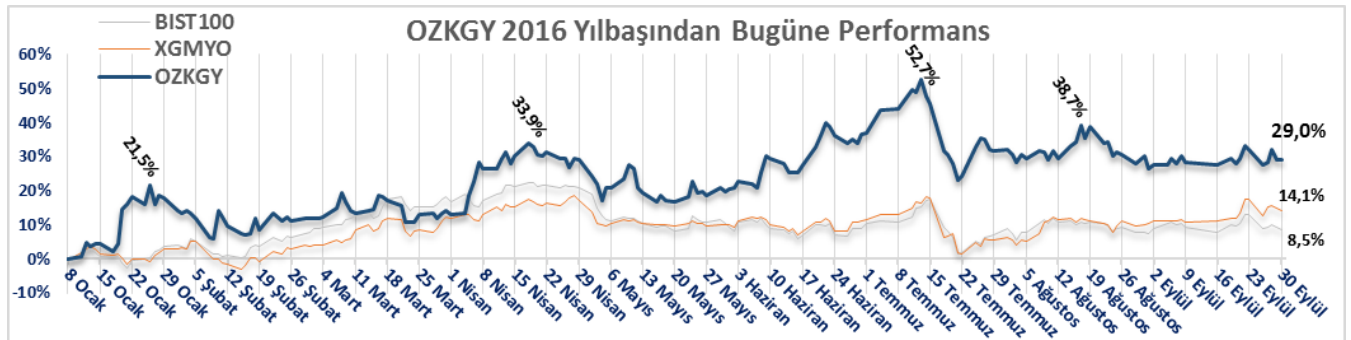
Komitemiz tarafından risk önleme kapsamında Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin teşhisi ve erken tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapılmaktadır. Komite her iki ayda bir toplanarak durumu değerlendirir ve varsa tehlikeler ve çareleri hakkında yönetim kurulunu bilgilendirir. Bu kapsamda Şirketin risk yönetim sistemleri en az yılda 1 kez gözden geçirilir.

Risk yönetimi gerek Türk Ticaret Kanunu, gerekse kurumsal yönetim ilkelerinin tamamlayıcı unsuru olduğundan kurumsal risk yönetimi ile ilgili çalışmalarımız da yasal düzenleme gereğine göre şekillendirilmektedir.

c. Hisse Performansı

ÖZAK GYO hisseleri 16 Şubat 2012'de Borsa İstanbul'da (BIST) OZKGY koduyla işlem görmeye başlamıştır. 2015 yılında gerçekleştirilen bedelsiz sermaye artırımını sonrası çıkarılmış sermayesi 250.000.000 TL nominal değerde olup, her bir hisse senedi 1 TL nominal değerli ve 250.000.000 adet hisseyi içermektedir.

ÖZAK GYO'nun 30.09.2016 tarihi itibarıyla piyasa değeri 600 milyon TL olmuştur. Şirket hisseleri 2016 yılı başından 30/09/2016 tarihine kadar geçen sürede %29 değer kazanmıştır.



d. Değerleme Raporları Özeti

Gayrimenkul Değerleme Raporları

Gayrimenkul	Değerleme Raporu Adı	Raporu Düzenleyen Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi ve Numarası	Ekspertiz Değeri	Yıllık Kira Ekspertiz Değeri
34 Portall Plaza	İstanbul İli Başakşehir İlçesi'nde Yer Alan 34 Portall Plaza Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2015 / OZGY-1510004	251.200.000 TL	15.303.672 TL
İş İstanbul 34 Plaza	İstanbul İli Bağcılar İlçesi'nde Yer Alan İş İstanbul 34 Plaza Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2015 / OZGY-1510002	116.946.000 TL	7.369.200 TL
Bulvar 216	İstanbul İli Ataşehir İlçesinde; 3394 Ada 1 Parsel Üzerindeki Bulvar 216 Projesinde Yer Alan 43 Adet Bağımsız Bölüm (Bina) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	23.12.2015 / OZGY-1510001	223.893.467 TL	14.360.855 TL
Ela Quality Resort Hotel	Antalya İli Serik İlçesi'nde Yer Alan 480 Parsel Üzerindeki Ela Quality Resort Hotel Tesisi (Daimi ve Müstakil Üst Hakkı) Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2015 / OZGY-1510005	378.000.000 TL	20.700.000 TL
Metro Gross Market	İstanbul İli Bayrampaşa İlçesi'nde Yer Alan 524 Ada 1 Parsel Üzerindeki Hayat Tepe Konut Projesi (Özak GYO A.Ş. Hissesi) & Metro Gross Market Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2015 / OZGY-1510006	94.138.249 TL	5.719.680 TL
Hayat Tepe	Hayattepe Projesi'nde Yer Alan 54 Adet Bağımsız Bölüm	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30.05.2016 / 2016A269	48.137.500 TL	1.998.600 TL
Balmumcu Arsası *	İstanbul İli Beşiktaş İlçesi'nde Yer Alan 5 Adet Parsel Gayrimenkul Değerleme Raporu	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	07.09.2016 / 2016A590	120.560.000 TL	-
Mahmutbey Arsası	İstanbul İli Bağcılar İlçesi Göztepe Mahallesi'nde Yer Alan 4 Adet Arsa Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2015 / OZGY-1510003	29.682.000 TL	-
Göktürk Arsası	İstanbul İli Eyüp İlçesi Göktürk Merkez Mahallesi'nde Yer Alan 1 Adet Arsa Gayrimenkul Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2015 / OZGY-1510013	56.450.000 TL	-
Büyükyalı İstanbul Projesi	İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi'nde Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesine Dayalı Gayrimenkule Bağlı Hakkın Değerleme Raporu	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31.12.2015 / OZGY-1510010	Arsa Değeri 964.616.000 TL Gayrimenkule Bağlı Hakkın Değeri 405.814.000 TL	-
Demre Arsası	Antalya İli Demre İlçesi Zümrütkaya Mahallesi Uzguru Mevkii 194 ada 338 parsel 49 yıl süreli (Daimi ve Müstakil Üst Hakkı) Gayrimenkul Değerleme Raporu	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	26.09.2016 / 2016C169	14.850.000 TL	-

İştirak Değerleme Raporları

İştirak	Faaliyet Konusu	Raporu Düzenleyen Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi	Şirket Değeri	Sermayesi / İştirak Oranı
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	Turizm Otel İşletmeciliği	Yeditepe Bağımsız Denetim A.Ş.	29.12.2015	27.496.113 \$	9.000.000 TL / %95
Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	Gayrimenkul ve Gayrimenkule Dayalı Projeler	Yeditepe Bağımsız Denetim A.Ş.	06.01.2016	82.878.946 TL	10.796.780 TL / %100

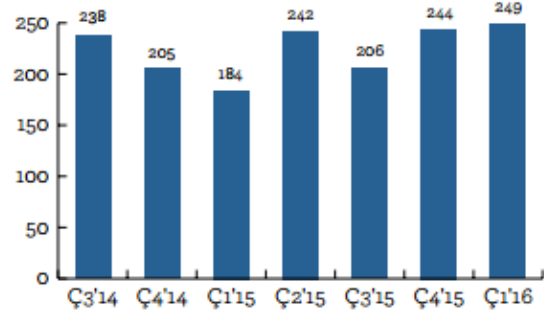
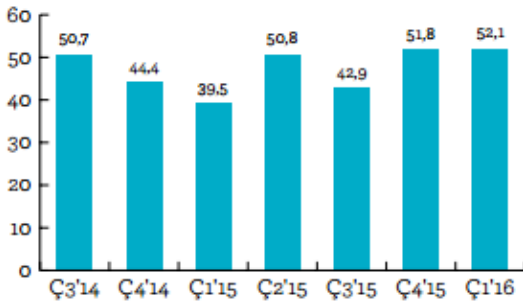
3. Gayrimenkul Sektörü

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü, GSYİH büyümesi, faiz oranları, enflasyon gibi makroekonomik değişkenlerin yanı sıra, nüfus artışı ve yapısı gibi demografik etkenler ve mevzuatsal değişikliklerden temel olarak etkilenmektedir. Kamunun yürütmekte olduğu büyük projeler, hızlı nüfus artışı, kentsel dönüşüm projeleri ile oluşan yeni konut ihtiyacı ve sayıları hızla artan konut proje alanları, tüm bunların yanında yabancıya konut satışında beklenen artış sayesinde gayrimenkul sektörü Türkiye’de ekonominin itici gücü olarak öne çıkmaktadır.

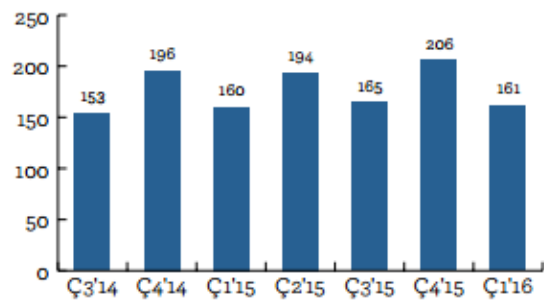
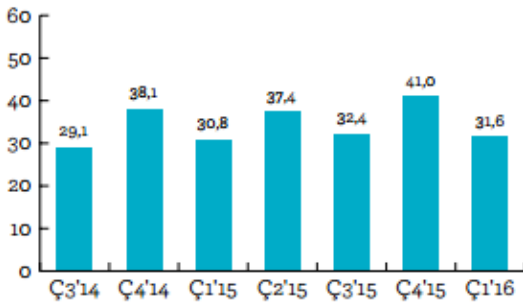
Gayrimenkul sektöründeki projelerin büyük çoğunluğunu konut inşaatlarının oluşturduğu ülkemizde, inşaat ve konut sektörlerindeki gelişmeler genellikle bir arada gözlemlenmektedir. Son yıllarda Türkiye’de görülen hızlı nüfus artışı, genç nüfusun çokluğu, kentsel dönüşüm faaliyetleri, iç göçün halen devam ediyor olması, gelir düzeylerindeki artış ile birlikte yaşam standartlarının yükselmesi ve firmaların yeni modern ofis alanları arayışı gibi pek çok faktör; gayrimenkullere olan talebi yukarı yönlü olarak etkilemektedir. Gayrimenkul sektöründe 2015 yılının en hareketli pazarı, ofis pazarı olarak kaydedilmiştir. Bu alanda yeni yatırımlar devam ederken; alışveriş merkezi, sanayi ve lojistik alanlarında durağanlık görülmektedir.

İnşaat sektörü 2014 yılında yavaşlayan ekonomik büyümenin etkilerini hissetmeye başlamıştır. Sektör, 2014 yılında %2,2 büyüme kaydederken, 2015 yılında büyüme %1,7 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılının ilk çeyreğinde %2,7 daralan inşaat sektörü, 2016 yılının ilk çeyreğinde ise %6,5 ve ikinci çeyreğinde %7 ile ciddi bir büyüme göstermiştir.

Yapı Ruhsatı



Yapı Kullanma İzin Belgesi



Kaynak: TÜİK

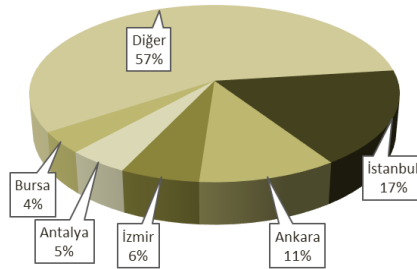
— Toplam Alan (milyon m²)
— Daire Sayısı (bin adet)

➤ Konut Piyasası

Türkiye genelinde konut satışları 2016 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,8 oranında artarak 108.918 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 17.040 konut satışı ile en yüksek paya (%15,6) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 11.564 konut satışı (%10,6) ile Ankara, 6.050 konut satışı (%5,6) ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 12 konut ile Hakkari, 13 konut ile Ardahan ve 32 konut ile Şırnak oldu.

İllere ve yıllara göre konut satış sayıları						
	2014	2015	Δ	2015 Ocak – Eylül	2016 Ocak - Eylül	Δ
Türkiye	1 165 381	1 289 320	10.6%	936 615	935 811	-0.09%
İstanbul	225 454	239 767	6.3%	174 622	163 688	-6.26%
Ankara	131 825	146 537	11.2%	108 095	99 201	-8.23%
İzmir	71 779	77 796	8.4%	56 942	56 561	-0.67%
Antalya	62 227	64 396	3.5%	47 649	43 429	-8.86%
Bursa	42 437	50 137	18.1%	36 687	36 967	0.76%

İllere Göre Konut Satışları
Ocak – Eylül 2016

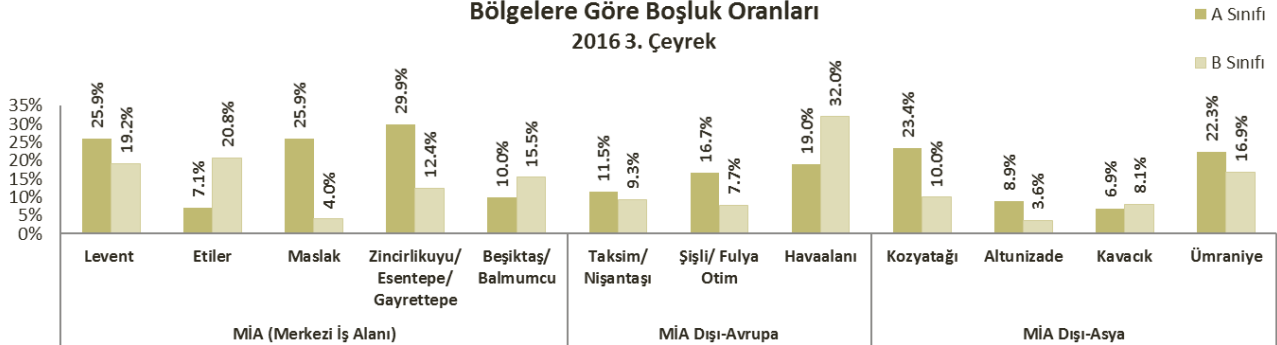


Kaynak : TÜİK

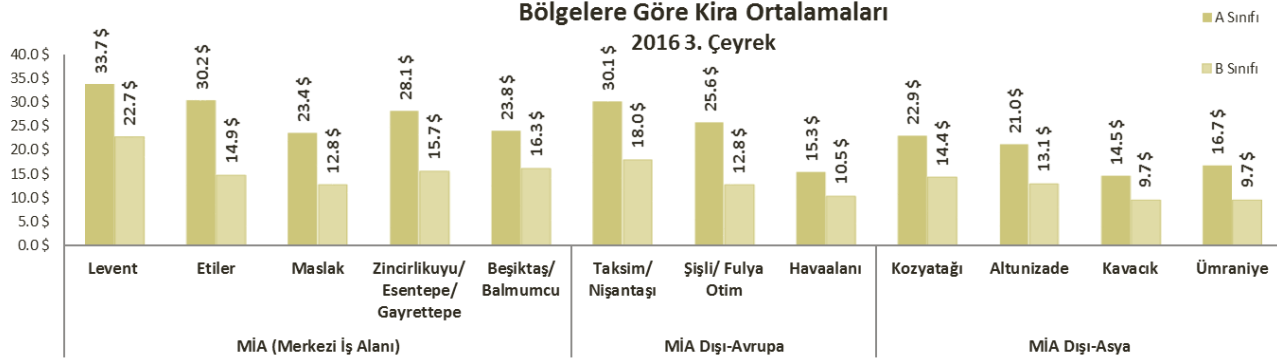
➤ Ofis Piyasası

Birçok ulusal ve uluslararası şirkete ev sahipliği yapan İstanbul, ayrıca Ortadoğu ve Kuzey Afrika Bölgesi ile Bağımsız Devletler Topluluğu'nda faaliyet gösteren pek çok şirketin bölgesel operasyon merkezi konumundadır. Bu sebeple İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş ve en hareketli ofis pazarı olma özelliğini korumaktadır. Kiracılar için çoğunlukla gelir ve çalışan başına kira gideri, toplu taşımaya ulaşım gibi parametreler etkenler önemlidir.

Bölgelere Göre Boşluk Oranları
2016 3. Çeyrek



Bölgelere Göre Kira Ortalamaları
2016 3. Çeyrek



Kaynak: Propin

➤ Turizm piyasası

2016 yılının ilk 9 aylık döneminde önceki yılın aynı dönemine kıyasla Türkiye ye gelen yabancı ziyaretçi sayısında %32 azalma yaşanmıştır.

TÜRKİYE Gelen Yabancı Ziyaretçi Sayısı						
	2015 Eylül	2016 Eylül	Δ	2015 Ocak - Eylül	2016 Ocak - Eylül	Δ
Yabancı Ziyaretçi	4 251 870	2 855 397	-32.8%	29 758 093	20 246 828	-32.0%

Aynı dönemde Antalya bölgesine hava yolu ile gelen yabancı ziyaretçi sayısı %47,5 azalmıştır.

ANTALYA Hava yolu ile Gelen Turist Sayısı				
	2015, Ocak - Eylül	2016, Ocak - Eylül	Δ	
Genel Toplam	9,471,171	5,142,955	-4,328,216	-45.7%
Yerli Ziyaretçi	362,742	365,443	2,701	0.7%
Yabancı Ziyaretçi	9,108,429	4,777,512	-4,330,917	-47.5%
Rusya	2,611,052	260,612	-2,350,440	-90.0%
Almanya	2,368,286	1,580,647	-787,639	-33.3%
Diğer	4,129,091	2,936,253	-1,192,838	-28.9%

Bahse konu ilk 9 aylık karşılaştırma döneminde Belek'i ziyaret eden yabancı sayısı %38,3 azalmış yerli ziyaretçi sayısı %47,3 artmış olmasına karşın toplamda %13,6 seviyesinde kayıp yaşanmıştır.

BELEK Bölgesi Toplam Konuk Sayısı				
	2015, Ocak - Eylül	2016, Ocak - Eylül	Δ	
Genel Toplam	1,181,105	1,020,101	-161,004	-13.6%
Yerli Ziyaretçi	340,476	501,469	160,993	47.3%
Yabancı Ziyaretçi	840,629	518,632	-321,997	-38.3%
Rusya	225,246	30,566	-194,680	-86.4%
Almanya	185,017	135,641	-49,376	-26.7%
Diğer	430,366	352,425	-77,941	-18.1%

Kaynak: BETUYAB, antalyahavalimanı.gov.tr, kulturturizm.gov.tr

Sektördeki Yerimiz

Küresel ve bölgesel gelişmelerin etkisiyle, 2015 yılından itibaren yeni bir döneme geçilmiştir. Gayrimenkul sektörü açısından piyasanın kısmen yavaşladığı, analiz yapma ve proje geliştirme süreçlerinin değer kazandığı bir dönem başlamıştır.

2016 yılının 2. çeyreğine bakıldığında GYO sektöründe faaliyet gösteren 31 adet GYO arasında Özak GYO, 1,7 milyar TL aktif büyüklüğü ile 9. sırada yer almaktadır.

Sağlam finansal yapısı, portföy çeşitliliği ve sürdürülebilir büyüme stratejisi ile konjonktürel değişimlere karşı kendini koruyabilen Özak GYO, düzenli yüksek getiri ve doluluk oranına sahip öncü yatırımlarıyla, sektördeki başarı grafiğini artırarak devam etmektedir.

4. Projelerimiz

a. Tamamlanan Projeler

34 Portal Plaza, İstanbul

34 Portal Plaza, İstanbul'un üretim, iş ve lojistik merkezlerinden biri olan İkitelli'de yeni nesil bir endüstri merkezi olarak modern teknoloji ile inşaa edilmiş bir iş merkezidir.

Proje ÖZAK GYO tarafından geliştirilmiş ve İnter Yapı tarafından inşa edilmiştir. Dikkatle yapılan zemin etütleri sonucunda bina, büyük bir kaya bloğunun oyulmasıyla inşa edilmiştir. Kot farkının getirdiği avantajlar sonucunda her katta tır dolaşımı yapılabilmekte ve her kata bağımsız giriş çıkış yapılabilmektedir.

34 Portall Plaza, hidrofonik sistemle yağmur sularının direnajını sağlama ve yenilenebilir enerji alt yapısına sahip olma gibi ayrıcalıklara sahip bir projedir. İçindeki atık yağ toplama alanı, üretim tesisleri arıtma sistemi, elektrik enerjisi kullanımını gün ışığına ve çalışan yoğunluğuna göre ayarlayan özel aydınlatma sistemi ile bu bina, yarının akıllı binalarına güçlü bir örnek teşkil etmektedir.

Bina teknolojisinin sağladığı konfor sayesinde çağdaş iş yaşamının entegre üretim ve lojistik ihtiyaçlarını tek bir noktadan yönetmek isteyen şirketlere büyük olanaklar sağlamaktadır. Bunun yanı sıra E-5 ve TEM otoyollarına yakınlığı nedeniyle avantajlı bir konuma sahiptir. 2010 yılı Haziran ayında inşaatı tamamlanan 77.291m² kiralanabilir alana sahip 34 Portal Plaza'da doluluk oranı %100'dür.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Ofis & Sanayi
Konum	İstanbul, İkitelli
Arsa ve Geliştirme Maliyeti	53,4 mn TL
Ekspertiz Değeri	251,2 mn TL
Kira Ekspertiz Değeri (31.12.2015)	15,3 mn TL
Yıllık Kira Geliri	17,0 mn TL
Doluluk Oranı	100%
Portföye Girişi	2010
Arsa Alanı	25.371 m ²
Kiralanabilir Alan	77.291 m ²
Önemli Kiracılar	Aras Kargo, LC Waikiki, Coats Türkiye, Özak Tekstil, Intem Triko

İş İstanbul 34, İstanbul

En son teknoloji kullanılarak "A" Sınıfı Ofis Konsepti ile inşa edilmiş olan 10 katlı binanın gerek tasarımı ve altyapısı, gerekse kullanıcılarına sunduğu olanakları bulunduğu bölgede fark yaratmaktadır.

Güneşli-Basın Ekspres Bölgesinde birçok ulusal ve uluslararası markanın ofisleri ve konut alanlarının bulunduğu merkezde yer alan İş İstanbul 34, İnter Yapı tarafından inşa edilmiş bir Özak GYO projesidir. 6.586m² arsa üzerine kurulu, 21.778m² kiralanabilir alana sahip İş İstanbul 34, çağdaş iş yaşamının tüm beklentilerini fazlasıyla karşılayacak detaylara sahiptir. Modüler mimarisi sebebiyle farklı metrekairelerde ofis ve VIP Ofis seçenekleri sunabilen projenin doluluk oranı %86'dır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Ofis & Ticari
Konum	İstanbul, Güneşli
Arsa ve Geliştirme Maliyeti	21,6 mn TL
Ekspertiz Değeri	116,9 mn TL
Kira Ekspertiz Değeri (31.12.2015)	7,4 mn TL
Yıllık Kira Geliri	6,3 mn TL (%86 doluluk)
Doluluk Oranı	%86
Portföye Girişi	2010
Arsa Alanı	6.586 m ²
Kiralanabilir Alan	21.778 m ²
Önemli Kiracılar	SGS Supervise, Odeabank, Mexx

Ela Quality Resort Hotel, Antalya

Ela Quality Resort Hotel, yaşama değer katma anlayışının turizm sektörüne şık bir yansıması olarak dikkat çekmektedir.

Antalya Belek İskele Mevkii'nde yer alan Ela Quality Resort, altı katında 583 oda ve 1.200 yatakla hizmet vermektedir. Ela Quality Resort, sekiz ayrı toplantı salonundan oluşan Kongre Merkezi, Avrupa SPA Birliği tarafından onaylanmış SPA & Wellness Merkezi, zengin içerikli restoranları ve çok özel rekreatif alanları ile ülkemiz mimarisini küresel çapta temsil etmektedir. Türk ve Osmanlı mimarisinin modernize edilerek günümüz ihtiyaçlarına göre yeniden düzenlendiği bu görkemli yapı, ülke kültürümüzü birbirinden seçkin turistlere yansıtarak önemli bir rol üstlenmektedir.

270 metrelik özel kum plajına ve 1.100 metrekarelik iskele alanına sahip olan Ela Quality Resort, aynı zamanda 6.630 metrekarelik açık havuz alanı ile birlikte beş adet su kaydıracağına, 210 metrekarelik bir kapalı havuza ve kapalı çocuk havuzuna sahiptir. Ela Quality Resort'ta genişlikleri 35-45 metre arasında değişen 388 standart odanın yanı sıra farklı ihtiyaçlara yönelik suitler de bulunmaktadır. Göl Evleri ve Villalar ise Ela'nın Türk turizmine katmış olduğu en nadide konaklama alternatiflerindendir.

Proje Detayları	
Sahiplik	Özak GYO
Proje Tipi	Turizm
Konum	Antalya, Belek
Otel Kapasitesi	1.200 yatak / 583 oda
Arsa ve Geliştirme Maliyeti	123,9mn TL
Ekspertiz Değeri	378,0 mn TL
Kira Ekspertiz Değeri (31.12.2015)	20,7 mn TL
Yıllık Kira Geliri	20,7 mn TL
2015 Yılı Ortalama Doluluk Oranı	%54
Portföye Girişi	2007
Arsa Alanı	98.712 m ²

Bayrampaşa Metro Gross Market, İstanbul**Metro Toptancı Market ile 30 yıllık kira sözleşmesi imzalanmıştır.**

2011 yılında faaliyete geçirilen ve toplam 8,470 m² market alanına sahip perakende projesinde, Türkiye’de 1990 yılından bu yana faaliyet gösteren ve 13 ilde 24 mağaza ile hizmet veren Metro Toptancı Market ile 30 yıllık kira sözleşmesi imzalanmıştır. Projenin yakın çevresinde Forum İstanbul AVM ve Yorum Evleri, doğusunda İstanbul otogarı, CarrefourSA Hipermarket, Bauhaus Yapı Marketi, güneybatısında Ferhat Paşa Çiftliği yer almaktadır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Perakende
Konum	İstanbul, Bayrampaşa
Arsa ve Geliştirme Maliyeti	34,7 mn TL
Ekspertiz Değeri	94,1 mn TL
Kira Ekspertiz Değeri (31.12.2015)	5,7 mn TL
Yıllık Kira Geliri	5,9 mn TL
Doluluk Oranı	100%
Portföye Girişi	2012
Arsa Alanı	15.130 m ²
Kiralanabilir Alan	19.280 m ²
Market Alanı	8.470 m ²
Önemli Kiracılar	Metro Gross Market

Bulvar 216, İstanbul

Bulvar 216 projesi, 2014 yılı Kasım ayında tamamlandı. Projenin 4 katı OPET Petrolcülük A.Ş.'ye Temmuz 2014'te 53.100.000 ABD Doları'na satıldı.

İstanbul Ataşehir'de bulunan Bulvar 216 projesi, finans merkezinin yeni cazibe merkezi Batı ve Doğu Ataşehir'in tam ortasında 5.873 m² alan içerisinde dünya markalarının görünen en prestijli yüzü olacak ofis seçenekleri sunmaktadır. Aynı alan içerisinde sosyal hayatı zenginleştirecek alışveriş merkezi, restoran, cafe ve aktivite alanlarıyla dikkati çekmektedir.

Proje dahilinde 90 ila 2000 metrekarelik özel işletmeler, üst kısımlarda 100 m² den başlayan ve 2000 m² ye kadar seçenekleri bulunan alternatif ofis katları, 600 araçlık otopark, 24 saat güvenlik, her cepheden araç girişi ve ofislere özel teraslar yer almaktadır. Bulvar 216, mimari planları ve sosyal yaşam standartlarıyla sahiplerine zengin bir hayat sunmaktadır.

Proje, merkezi konumuyla Ataşehir'in en uğrak noktalarından biri olup, her türlü ihtiyacı karşılayan yeni bir alışveriş tarzı yaratmaktadır. Ayrıca, alışveriş alanlarında ziyaretçilerinin konforunu artırmaya yönelik tüm ayrıntıları düşünen mimari yapısı, zamanın verimli şekilde kullanıldığı bir ortam oluşturmaktadır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO
Proje Tipi	Ofis & Perakende
Konum	İstanbul, Ataşehir
Arsa ve Geliştirme Maliyeti	102,0 mn TL
Ekspertiz Değeri (Perakende)	223,9 mnTL
Kira Ekspertiz Değeri (31.12.2015)	14,4 mn TL
Yıllık Kira Geliri	14,1 mn TL
Doluluk Oranı	79%
Portföye Girişi	2014
Arsa Alanı	5.873 m ²
Perakende Kiralanabilir Alan	10.717 m ²
Başlıca Kiracılar	P.F.Changs's, Caribou, Harvard Cafe, The Hunger

Hayat Tepe & Hayat Tepe Suites, İstanbul

Hayat Tepe & Hayat Tepe Suites şehrin dinamizmini konfor içinde yaşama imkanı sunan farklı tasarımlarıyla kısa sürede yatırımcıların ilgi odağı olmuştur. 30.09.2016 tarihi itibarıyla dairelerin %91,4'ünün satışı gerçekleşmiştir.

'Mutluluk şehrin merkezinde' sloganıyla ilk konut projesini tarihi yarımada'da Bayrampaşa alış veriş vadisi içinde gerçekleştiren ÖZAK GYO'nun Hayat Tepe projesi, konumu ve yüksek yatırım potansiyeli ile öne çıkıyor. ÖZAK Hayat Tepe, ruha hitap eden mimari tasarımları ile her ihtiyaca ve zevke uygun yaşam alanları yaratmaktadır.

TEM ve E-5'ten kolaylıkla ulaşılabilen ÖZAK Hayat Tepe, tarihi yarımada'nın merkezi Bayrampaşa'nın kalbinde yer alıyor. Forum İstanbul, Ikea, Bauhaus, Carrefour'un yanı başında konumlanıyor. Alış verişten kültürel ve sportif etkinliklere kadar yaşam için gerekli tüm ihtiyaçların karşılanmasında lokasyon avantajını kullanan Hayat Tepe projesinde 'modern ve provence' olmak üzere iki farklı iç mekan seçeneği sunuluyor.

Hayat Tepe'de yer alan 614 bağımsız bölümün 561'inin teslimi gerçekleştirilmiştir.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO(100%)
Proje Tipi	Konut ve Rezidans
Konum	İstanbul, Bayrampaşa
Arsa ve Geliştirme Maliyeti	217,4 mn TL
Proje Tamamlanma Tarihi	2015
Arsa Alanı	16.698 m ²
Satılabilir Alan	78.533 m ²
Satış Oranı (30.09.2016 itibarıyla)	%91.4
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	612 daire + 2 dükkân

b. Devam Eden Projeler

Büyükyalı İstanbul Projesi, İstanbul

Emlak Konut GYO'nun %37 payının olduğu arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı şeklinde tasarlanan ve konut, rezidans, ofis, otel ve ticari ünitelerden oluşan karma projenin yapı ruhsatları alınmıştır.

Zeytinburnu Kazlıçeşme sahilinde Konut, Rezidans, Ofis, Otel ve Ticari Ünite Karma Projesi olarak 111.263 m²'lik arsa alanı üzerine yapılması planlanan projede ÖZAK GYO %55, Ziylan Gayrimenkul %30 ve Yenigün İnşaat %15 paya sahiptir. Emlak GYO ile gelir paylaşım modeli şeklinde kurulan yapıda Emlak GYO'nun gelirden alacağı pay %37'dir.

Marmara Denizi kıyısında, kesintisiz Adalar ve Kadıköy manzarasının bulunduğu, Bakırköy-Zeytinburnu sahil hattında, tarihi yarımada kıyısında konumlanan proje, geliştirme aşamasındadır. Avrupa ile Anadolu yakalarını bağlayacak Yenikapı-Göztepe lastik tekerlekli araç tüneli'nin başlangıç noktası ve yapımı devam eden Marmaray Zeytinburnu İstasyonu ile direkt bağlantıya sahip olması sebebiyle ulaşım açısından oldukça avantajlı bir konumda bulunan projenin ofis, rezidans, otel ve ticari alanları barındıran bir cazibe merkezi olması planlanmaktadır.

Büyükyalı İstanbul projesine ilişkin yapı ruhsatları 25/01/2016 tarihinde alınmış, sonrasında projede revizyona gidilmiş olup, 13.03.2016 tarihinde yeniden yapı ruhsatı alınmıştır. Söz konusu A, D, F ve J bloklara ilişkin tadilat yapı ruhsatları ise 11.05.2016 tarihinde alınmıştır. Akabinde I Bloкта bulunan bağımsız bölümler için de revizyona gidilmiş olup, bu tadilat yapı ruhsatları da 09.09.2016 tarihinde alınmıştır.

Proje Detayları	
Sahiplik	ÖZAK GYO (%55)
	Ziylan Gayrimenkul (%30)
	Yenigün İnşaat (%15)
Proje Tipi	Karma
Konum	İstanbul, Zeytinburnu
Proje Başlangıç Tarihi	2016
Proje Tamamlanma Tarihi	İnşaat 2019; Satış 2020
Beklenen Toplam Proje Maliyeti	1,2 milyar TL
Beklenen Toplam Satış Geliri	4,2 milyar TL
Beklenen Kar (%55 Özak GYO Payı)	800 milyon TL
Arsa Alanı	111.200 m ²

c. Gelecek Projeler

Balmumcu Arsası, İstanbul

Balmumcu Arsası, şehir merkezinde, İstanbul Merkezi İş Alanı olarak tanımlanan bölgenin doğrusal uzantısında, Boğaziçi Köprüsü'ne, E-5 Otoyoluna ve sahil yoluna yakınlığının yanında kesintisiz boğaz manzarası ile öne çıkmakta.

- Konum: İstanbul
- Proje Tipi: Otel + Apart Otel
- Arsa Alanı: 8.349 m²
- Ekspertiz Değeri: 120,6 mnTL
- Portföy Stratejisi: Satış & Kiralama
- Mevcut Durum: Geliştirme Aşamasında

Göktürk Arsası, İstanbul

Göktürk Arsası, şehrin yeni gelişen konut bölgesinde, 3.Havalimanı'na 15 km, TEM Otoyolu bağlantısına 12 km mesafededir.

- Konum: İstanbul
- Proje Tipi: Rezidans
- Arsa Alanı: 17,403 m²
- Ekspertiz Değeri: 56,5 mnTL
- Portföy Stratejisi: Satış
- Mevcut Durum: Geliştirme Aşamasında

Mahmutbey Arsası, İstanbul

Mahmutbey Arsası, TEM Otoyolu bağlantısına 0,9 km uzaklıkta, mevcut ve planlanan 7 ana ulaşım hattın kesişim noktasında yer almaktadır.

- Konum: İstanbul
- Proje Tipi: Merkezi
- Arsa Alanı: 6.682 m²
- Ekspertiz Değeri: 29,7 mnTL
- Portföy Stratejisi: Satış & Kiralama
- Mevcut Durum: Geliştirme Aşamasında

Aydın Didim Arsası, Aydın

ÖZAK GYO'nun 23.03.2015 itibariyle devralma suretiyle birleşme işlemini gerçekleştirdiği Aktay Turizm Yatırımları'na 49 yıllığına ön tahsisli arazi İzmir Havalimanı'na 135 km, Bodrum Havalimanı'na 81 km mesafede.

- Konum: Aydın
- Tanım: 5 Yıldızlı Otel
- Arsa Alanı: 163.705 m²

ÖZAK GYO'nun 23.03.2015 itibariyle devralma suretiyle birleşme işlemini gerçekleştirdiği Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin Aydın ili Didim ilçesi, Güllüdam ve Mercimek Mevkii'nde bulunan turizm tahsisli gayrimenkulü için, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından, Aktay Turizm lehine 28.04.2014 tarihinde kesin tahsis yapılması uygun görülmüştür. Turizm tahsisli söz konusu gayrimenkul ile ilgili olarak irtifak hakkı tesis işlemlerinin sağlanabilmesi için Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü'ne 25.07.2014 tarihinde başvuruda bulunmuş olup; başvuru ile ilgili olarak Milli Emlak tarafından Aktay Turizm'e; Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Milli Emlak arasında konuyla ilgili olarak yazışmaların devam ettiği ve sonuç hakkında Aktay Turizm'in ayrıca haberdar edileceği bilgisi verildiği bildirilmiştir.

Bununla birlikte yapılan imar uygulaması ile ilgili olarak; Didim İlçe Mal Müdürlüğü tarafından Aydın 1. İdare Mahkemesine 2013/886 Esas sayılı dosyasından imar uygulamasının iptal edilmesi doğrultusunda dava açılmış olup, Aydın 1.İdare Mahkemesinin 2014/180 sayılı Kararıyla dava konusu işlemlerin iptaline karar vermiştir. Didim Belediyesi 2014/6260 Esas numarası ile Aydın1.İdare Mahkemesinin iptal kararını Temyiz etmiştir. Dava süreci devam ettiğinden dolayı üst hakkı kurulamamakta ve yapı ruhsatı için müracaat edilememektedir.

Tüm bunlar sebebiyle Aktay Turizm, "Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsis Hakkında Yönetmelik" in 17. maddesinin 7. fıkrasınca, yatırım süresinin dondurulması için Kültür ve Turizm Bakanlığı'na başvuruda bulunmuştur.

Bu kapsamda Bakanlık tarafından, söz konusu alana ilişkin imar uygulaması işlemi Aydın 1.İdare Mahkemesinin 2014/180 sayılı Kararıyla iptal edildiğinden yatırıma başlanamaması nedeniyle, Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsis Hakkında Yönetmelik" in 17. maddesinin 7. Fıkrası uyarınca, kesin tahsis süresi, söz konusu alana ilişkin imar uygulaması işlemleri tamamlanıncaya kadar dondurulmuştur.

Bununla birlikte Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü ile irtifak hakkı kurulmasına ilişkin süreç devam etmektedir.

Antalya Demre Arsası, Antalya

ÖZAK GYO'nun 23.03.2015 itibariyle devralma suretiyle birleşme işlemini gerçekleştirdiği Aktay Turizm Yatırımları'na 49 yıllığına ön tahsisli arazi koy içinde ve güney kıyılarındaki açık deniz etkisinden uzakta.

- Konum: Antalya
- Tanım: 5 Yıldızlı Otel
- Arsa Alanı: 70.699 m²

Antalya-Dalaman Otoyolu'nun bölgeye sağladığı katkı, bölgedeki artan turizm trafiği ve altyapı gelişimini takiben projelendirilmesi hedeflenmektedir.

ÖZAK GYO'nun 23.03.2015 itibariyle devralma suretiyle birleşme işlemini gerçekleştirdiği Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin Antalya ili Demre ilçesinde bulunan turizm tahsisli gayrimenkulü için, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından, Aktay Turizm lehine kesin tahsis yapılması 20.08.2014 tarihinde uygun görülmüş olup, irtifak hakkı tesis işlemlerinin sağlanabilmesi için Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü'ne başvuruda bulunmuştur.

Dönem içerisinde Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından irtifak hakkı tesis işlemleri tamamlanmış olup, Özak GYO adına "Tapu Senedi (daimi ve müstakil üst hakkı tesisi işleminden dolayı)" düzenlenmiştir. Bahse konu turizm tahsisli taşınmaz Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nden 30.09.2016 tarihinde teslim alınmıştır.

Şirketimiz yine aynı bölgede bulunan 60,343.58 m² Günöbirlik Tesis kullanımlı parsel için müzakere görüşmelerine katılmış olup, görüşmeler Şirketimiz lehine sonuçlanmıştır.

5. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Konsolide olmayan / Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili 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. 31/109.252	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 tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili 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 Cari-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
Gayrimenkul 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)	-	-

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

Seri: VI, No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde değişiklik yapan Seri: VI, No:29 sayılı Tebliğin 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 Organının 14 Ekim 2011 tarih ve 34/972 sayılı

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
01.01.2016 - 30.09.2016 Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

Kararı ile portföy ile ilgili tüm bilgilerin Ek Dipnot olarak "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu"nda yer verilmesine karar verilmiştir.

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

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

6. Rapor Tarihinden Sonraki Gelişmeler

Şirketimizin portföyünde yer alan varlıklardan Hayat Tepe'de bulunan 51 adet konutun Elif Emlak Yatırımları San. ve Tic. A.Ş. ("Elif Emlak") ye satılması amacı ile 17.08.2016 tarihli Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ("GMSV") imzalanmış ve sözleşme gereğince 10 milyon Euro tutarındaki peşinatın 30.09.2016 tarihine kadar Şirketimize ödenmesi kararlaştırılmıştır. Ancak Elif Emlak, söz konusu tarihe kadar ödemesi gereken peşinatın sadece 7.018.557,07 Euro'luk tutarını ödemiştir. Kalan kısmın ödenmesi için yapılan ihtarıma cevaben Elif Emlak'tan alınan yazıda, özetle; kötülesen piyasa koşulları nedeniyle finansman sağlayamadığı için yükümünü yerine getirmekte zorlandığını ve kanundan doğan cayma hakkını kullanmak istediğini belirtmiştir. Bu çerçevede, Elif Emlak ile bir fesih protokolü düzenlenmiş ve akabinde Elif Emlak'ın Şirketimize ödemiş olduğu kaparo iade edilmiştir. (14.10.2016)

28.10.2016 tarihinde Hayat Tepe'de bulunan 3,781,500.00 TL + KDV ekspertiz değerli 4 adet konut, tamamı peşin ödemeli toplu satış yapılması nedeniyle 3,287,128.71 TL + KDV'ne satılmıştır. Yapılacak ilk genel kurul toplantısında konu gündeme alınarak ortaklara bilgi verilecektir.

01.11.2016 tarihinde, grup imkânları kullanılmak suretiyle ve köprü kredi şeklinde olmak üzere, 10.000.000 Euro tutarda ve Euro Libor + % 4,30 faiz oranlı, 3 yıl anapara geri ödemesiz, sonrasında 6 ayda bir anapara + faiz ödemeli 10 yıl vadeli finansman sağlanmıştır.

Şirketimizin, TTK ve II-23.2 sayılı "Birleşme ve Bölünme Tebliği" hükümleri çerçevesinde, sermayesinin %100'üne sahip olduğu Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.'yi devralmak suretiyle kolaylaştırılmış usulde birleşme işlemine ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu onayı 14.10.2016 tarihinde, Ticaret Sicilinde Tescil edilmesi 21.10.2016 tarihinde gerçekleşmiş ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yayınlanmıştır.

Daha önce Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş. mülkiyetinde olan İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Mecidiye Mahallesi, 637 ada, 42 Pafta, 150, 151, 197 ve 199 numaralı parsellerde yer alan taşınmazların Tüzel Kişilik Unvan Değişiklik işlemleri 03.11.2016 tarihinde tamamlanmış; tapu sicil kayıtları Şirketimiz adına tescil ettirilmiştir.

7. Finansal Tablo ve Dipnotlar

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1) uyarınca, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde hazırlanan ve sunum esasları SPK düzenleme ve kararları uyarınca belirlenen 01.01.2016-30.09.2016 ara dönem finansal tablolarımız ekte sunulmuştur.

**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 öz kaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam öz kaynaklar
				Maddi duran varlık yeniden değerleme 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 iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır. Şirket başlangıçta Özak Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak 1 Şubat 2008 tarihinde tescil edilmiş ve 7 Şubat 2008 tarih ve 6994 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 577, 578 ve 579. Sayfalarında ilan edilmiştir. Daha sonra Şirket ticari unvanını 1 Haziran 2009 tarihinde yaptığı olağanüstü genel kurul ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirmiş ve Şirket ticari unvanı 3 Haziran 2009 tarihinde tescil edilerek, 8 Haziran 2009 tarih ve 7327 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 250 - 254. Sayfalarında yayımlanmıştır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., bağlı ortaklıkları ve müşterek faaliyetinin ("Grup") personel sayısı detayı şu şekildedir: 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 bulundurulanan varlıklardaki payı da dâhil olmak üzere varlıklarını,
- Müştereken katlanılan borçlardaki payı da dâhil olmak üzere borçlarını,
- Müşterek faaliyetten kaynaklanan çıktıya ilişkin payının satışından doğan hasılatını,
- Müşterek faaliyet tarafından çıktının satışından doğan hasılatıdan kendine düşen payı ve
- Müştereken katlanılan giderlerdeki payı da dâhil olmak üzere giderlerini.

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

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

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

2.3 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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 kredibilite 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

İlişte 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				Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Segmentler arası gelirler	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
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				Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Segmentler arası gelirler	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
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 metrekairelerdeki 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 gayrimenkülü 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 metrekairelerdeki 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 İlgili düzenleme	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015	Asgari / Azami Oran
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek 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. İşletmeciler 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.

.....