

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 tarihi itibariyle dokuz aylık ara döneme
ait özet konsolide finansal tablolar**

İçindekiler

Sayfa

Ara dönem konsolide finansal durum tablosu	1 - 2
Ara dönem konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	3
Ara dönem konsolide özkaynaklar değişim tablosu	4
Ara dönem konsolide nakit akış tablosu	5
Ara dönem özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar	6 - 45

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları**30 Eylül 2015 tarihli ara dönem
konsolide finansal durum tablosu
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

		Cari dönem	Geçmiş dönem
			Bağımsız denetimden geçmiş
Varlıklar	Dipnot referansları	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Dönen varlıklar		139.908.578	258.830.314
Nakit ve nakit benzerleri	4	68.296.895	148.654.203
Ticari alacaklar		18.702.960	6.416.249
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	17	462.131	1.030.888
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	18.240.829	5.385.361
Diğer alacaklar		2.520.005	756.939
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	2.520.005	756.939
Stoklar	8	33.646.747	69.782.649
Peşin ödenmiş giderler	9	4.303.525	6.155.337
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		335.133	1.423.646
Diğer dönen varlıklar	10	12.103.313	25.641.291
Duran varlıklar		1.405.829.905	1.264.483.239
Finansal yatırımlar		10.474	10.474
Ticari alacaklar		190.137	-
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		190.137	-
Diğer alacaklar		-	276.983
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	-	276.983
Devam eden proje stokları	8	45.918.978	32.156.620
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	749.283.826	679.580.033
Maddi duran varlıklar	12	375.981.276	326.670.627
Maddi olmayan duran varlıklar	13	810.878	482.218
Peşin ödenmiş giderler	9	233.128.431	224.741.851
Ertelenmiş vergi varlığı		505.905	564.433
Toplam varlıklar		1.545.738.483	1.523.313.553

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 tarihli ara dönem
konsolide finansal durum tablosu
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

		Cari dönem	Geçmiş dönem
			Bağımsız denetimden geçmiş
Kaynaklar	Dipnot referansları	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli yükümlülükler		272.098.428	407.918.726
Kısa vadeli borçlanmalar	5	747.755	77.988.996
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	155.863.361	190.490.376
Ticari borçlar		29.048.860	45.695.124
- İlişkili taraflara ticari borçlar	17	12.113.449	16.734.316
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	16.935.411	28.960.808
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		2.449.403	1.296.986
Diğer borçlar		57.723.222	53.773.713
- İlişkili taraflara diğer borçlar	17	35.864.244	35.961.204
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	21.858.978	17.812.509
Ertelenmiş gelirler	9	25.574.708	38.031.792
Dönem karı vergi yükümlülüğü		-	-
Kısa vadeli karşılıklar	14	691.119	641.739
Diğer kısa vadeli karşılıklar		691.119	641.739
Uzun vadeli yükümlülükler		294.542.887	298.405.893
Uzun vadeli borçlanmalar	5	247.508.443	172.182.713
Ticari borçlar		9.586.454	14.449.202
- İlişkili taraflara diğer borçlar	17	-	3.706.400
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6	9.586.454	10.742.802
Diğer borçlar		19.917.094	48.463.015
- İlişkili taraflara diğer borçlar	17	19.917.094	32.616.757
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	-	15.846.258
Ertelenmiş gelirler	9	16.109.362	11.830.252
Uzun vadeli karşılıklar		1.095.200	663.454
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		1.095.200	663.454
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		-	50.817.257
Diğer uzun vadeli yükümlülükler		326.334	-
Özkaynaklar		979.097.168	816.988.934
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		978.374.103	816.248.418
Ödenmiş sermaye	15	250.000.000	157.000.000
Paylara ilişkin primler		146.712.969	146.712.969
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		305.431.234	200.941.472
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları		305.971.350	201.256.874
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları		(540.116)	(315.402)
- Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		17.248.217	8.832.313
Geçmiş yıllar karları		201.345.760	82.501.296
Net dönem karı		57.635.923	220.260.368
Kontrol gücü olmayan paylar		723.065	740.516
Toplam kaynaklar		1.545.738.483	1.523.313.553

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Dipnot referansları	1 Ocak – 30 Eylül 2015	1 Ocak – 30 Eylül 2014	1 Temmuz – 30 Eylül 2015	1 Temmuz – 30 Eylül 2014
Sürdürülen faaliyetler					
Hasılat		145.594.787	192.691.592	62.815.760	151.747.914
Satışların maliyeti		(90.713.418)	(105.815.211)	(29.631.646)	(73.729.215)
Brüt kar		54.881.369	86.876.381	33.184.114	78.018.699
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(6.879.037)	(13.284.961)	(2.424.758)	(2.194.766)
Genel yönetim giderleri (-)		(6.913.755)	(5.033.776)	(2.185.048)	(1.454.851)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		72.386.067	93.299.920	(8.900.717)	69.385.603
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(5.270.797)	(17.035.537)	(3.452.609)	(6.295.364)
Faaliyet karı		108.203.847	144.822.027	16.220.982	137.459.321
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		83.460	-	57.083	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler		-	-	-	-
Finansal gelirler		29.869.990	10.494.579	25.999.234	3.629.197
Finansal giderler (-)		(80.862.261)	(28.534.106)	(36.415.235)	(14.469.331)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		57.295.036	126.782.500	5.862.064	126.619.187
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)					
- Dönem vergi gideri		(64.897)	(896.402)	-	(896.402)
- Ertelenmiş vergi gideri		388.332	(1.301.772)	(3.067.796)	(3.004.470)
Net dönem karı		57.618.471	124.584.326	2.794.268	122.718.315
Dönem karının dağılımı					
Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım		57.635.923	124.358.601	2.257.042	122.013.146
Kontrol gücü olmayan paylar		(17.452)	225.725	537.226	705.169
Net dönem karı		57.618.471	124.584.326	2.794.268	122.718.315
Pay başına kazanç / (kayıp)	16	0,23	0,50	0,01	0,49
Diğer kapsamlı gider:					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		104.489.762	(401.777)	1.712.130	(108.110)
Maddi duran varlık değer artış fonu		54.400.257	-	1.899.415	
Ertelenmiş vergi etkisi (*)		50.314.219	-	-	
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları		(280.892)	(502.221)	(234.107)	(129.732)
Diğer Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelir unsurları		56.178	100.444	46.822	21.622
Diğer kapsamlı gider		104.489.762	(401.777)	1.712.130	(108.110)
Toplam kapsamlı gelir		162.108.233	124.182.549	4.506.398	122.610.205
Toplam kapsamlı gelirin/(giderin) dağılımı					
Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım		162.125.685	123.956.824	3.969.172	121.905.036
Kontrol gücü olmayan paylar		(17.451)	225.725	537.226	705.169
Toplam kapsamlı gelir		162.108.234	124.182.549	4.506.398	122.610.205

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait konsolide özkaynaklar değişim tablosu
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler										
	Ödenmiş sermaye	Paylara ilişkin primler	Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/(zararı)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
1 Ocak 2014 itibariyle bakiye	157.000.000	146.712.969	107.305.348	-	4.459.980	121.550.182	(4.234.495)	532.793.984	134.305.936	667.099.920
Transferler	-	-	-	-	3.808.583	(8.128.519)	4.234.495	(85.441)	85.441	-
Temettüler	-	-	-	-	-	(758.711)	-	(758.711)	(26.486)	(785.197)
Kontrol gücü olmayan paylar ile gerçekleştirilen işlemler (Not 1)	-	-	80.949.241	-	563.750	(30.161.656)	-	51.351.335	(133.597.498)	(82.246.163)
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	-	-	-	(401.777)	-	-	124.358.601	123.956.824	225.725	124.182.549
30 Eylül 2014 itibariyle bakiye	157.000.000	146.712.969	188.254.589	(401.777)	8.832.313	82.501.296	124.358.601	707.257.991	993.118	708.251.109
1 Ocak 2015 itibariyle 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)	-	-	-
Sermaye artırımını(Not 15)	93.000.000	-	-	-	-	(93.000.000)	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	-	-	104.714.476	(224.714)	-	-	57.635.923	162.125.685	(17.451)	162.108.234
30 Eylül 2015 itibariyle 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

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları**30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait konsolide nakit akış tablosu
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

		Cari dönem 1 Ocak – 30 Eylül 2015	Geçmiş dönem 1 Ocak – 30 Eylül 2014
	Dipnot referansları		
A. İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları			
Dönem karı		57.618.471	124.584.326
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	12-13	8.997.464	10.802.185
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		772.317	218.373
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		19.968.102	8.548.946
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		22.149.311	(8.064.063)
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler		(323.435)	2.198.174
Yatırım amaçlı gayrimenkuller makul değer artışı		(69.933.068)	(67.493.885)
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıp/kazançlar ile ilgili düzeltmeler		-	18.658
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		39.249.162	70.812.714
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		22.602.819	(43.709.291)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(11.825.469)	10.005.221
Faaliyetlerle ilgili diğer alacak ve varlıklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		13.700.920	(120.016.224)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(21.509.012)	(2.734.373)
Faaliyetlerle ilgili diğer borç ve yükümlülüklerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(31.305.107)	25.707.408
Faaliyetlerde kullanılan / elde edilen nakit akışları		10.913.313	(59.934.545)
Alınan faiz		2.525.753	2.547.599
Vergi ödemeleri		(64.897)	(300.445)
Kıdem tazminatı ödemeleri		(125.485)	-
		2.335.371	2.247.154
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Bağlı ortaklık ilave pay edinimi için yapılan nakit çıkışları		-	(31.268.875)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12-13	(4.630.412)	(9.591.020)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarından nakit çıkışlar		-	(5.446.023)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satımından kaynaklanan nakit girişleri		393.896	-
Diğer nakit çıkışlar		-	-
		(4.236.516)	(46.305.918)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		347.508.613	159.761.433
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(426.088.164)	(67.268.425)
Ödenen faiz		(10.789.925)	(13.974.236)
Ödenen temettümler		-	(785.197)
		(89.369.476)	77.733.575
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ) (A+B+C)		(80.357.308)	(26.259.734)
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		148.654.203	125.205.400
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	4	68.296.895	98.945.666

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

1. Grup'un organizasyonu ve faaliyet konusu

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bağlı ortaklıkları ve müşterek faaliyetlerinin ("Grup") personel sayısı detayı şu şekildedir: 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 42 (31 Aralık 2014: 37), Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'nin personel sayısı 685 (31 Aralık 2014: 479), Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı'nın personel sayısı 21 (31 Aralık 2014 bulunmamaktadır) ve Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.'de çalışan personel bulunmamaktadır (31 Aralık 2014: Bulunmamaktadır).

Şirket'in adresi ve başlıca faaliyet merkezi İkitelli OSB Mah. Özak Cad. 34Portall Plaza No:1D/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:

Bağlı ortaklıklar	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)	
			30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. (*)	Otelcilik	İstanbul	-	100,00
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. (**)	Otelcilik	İstanbul	95,00	95,00
Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	Gayrimenkul yatırım	İstanbul	100,00	100,00

(*) Şirket ve Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. (Aktay Turizm) 1 Temmuz 2014 tarihinde birleşme kararı almıştır. Buna istinaden, Aktay Turizm tarafından, tabi olduğu mevzuatlar gereğince birleşme işlemine ön izin alınmak için T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na başvurulmuş olup; Bakanlığın 9 Eylül 2014 tarihli yazısı ile birleşme işlemine ilgili izin alınmıştır. Bakanlıktan alınan izinin ardından, 17 Ekim 2014 tarihli yönetim kurulu toplantısında Şirketin, sermayesine %100 oranında iştirak ettiği Aktay Turizm'i Sermaye Piyasası Mevzuatı, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 155. maddesinin 1.fıkrasının a bendi ve 156. maddesi hükümleri ile Kurumlar Vergisi Kanununun 18,19 ve 20. ilgili diğer maddeleri ile 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği (Birleşme Tebliği) maddeleri uyarınca kolaylaştırılmış usulde birleşme hükümlerine göre bütün aktif ve pasifleriyle birlikte devir alması suretiyle, iki şirketin birleştirilmesine ve birleşmenin 30 Haziran 2014 tarihli bilanço değerleri üzerinden yapılmasına karar verilmiş olup, bu karar doğrultusunda 21 Ekim 2014 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na (SPK) başvuruda bulunulmuştur. Bununla birlikte birleşme onay sürecinde Şirket'in 30 Eylül 2014 tarihinde sona eren finansal tablolarını yayınlamış olması sebebiyle, 15 Ocak 2015 tarihli yönetim kurulu kararı ile birleşme işleminin 30 Eylül 2014 tarihli finansal tablolar üzerinden gerçekleştirilmesine karar verilmiş olup, bu konu ile ilgili 16 Ocak 2015 tarihinde SPK'ya başvuruda bulunulmuştur. SPK 13 Mart 2015 tarih ve 7/318 sayılı toplantısında Şirket'in, TTK ve Birleşme Tebliği hükümleri çerçevesinde sermayesinin %100'üne sahip olduğu Aktay Turizm ile kolaylaştırılmış usulde birleşme hükümlerine göre devralmak suretiyle birleşmesi işlemine ve birleşme nedeniyle hazırlanan duyuru metnine onay verilmesine karar vermiştir. SPK onayının ardından Şirket, birleşmenin tescili için Birleşme Sözleşmesi ve diğer eklerle birlikte İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'ne başvurmuştur. Birleşme işlemi 23 Mart 2015 tarihinde ticaret sicilinde tescil edilmiş olup, 27 Mart 2015 tarih ve 8788 no.lu T.T.S.G.'de yayınlanmıştır. Şirket ve Aktay Turizm 3 hafta süreyle 27 Mart 2015, 3 Nisan 2015 ve 10 Nisan 2015 tarihli T.T.S.G.'de yayınlanan ilanlar ile alacaklılara çağrı ilanında bulunmuş olup; çağrılar ayrıca www.ozakgyo.com ve www.aktay.com.tr adresli internet sitelerinde yayınlanmıştır.

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

1. Grup'un organizasyonu ve faaliyet konusu (devamı)

Müşterek faaliyet:

Şirket'in müşterek faaliyetinin detayı aşağıda verilmektedir:

Grup'un sermayedeki pay oranı (%)				
Müşterek faaliyet	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
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 İş'i" 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 İş'i" 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:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 9 Kasım 2015 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma ilişkin 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 ("KGK") 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin 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 2015 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.

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.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

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

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

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

2.3 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

2.4 Geçmiş dönem finansal tablolarında yapılan sınıflamalar

Grup'un 31 Aralık 2014 tarihli konsolide finansal durum tablosunda yapılan sınıflamalar aşağıdaki gibidir:

- Maddi duran varlıklar altında demirbaşlar kaleminde muhasebeleştirilen 1.541.942 TL tutarındaki kojenerasyon kalemli tesis, makine ve cihazlar kalemine sınıflanmıştır.

2.5 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2015 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

i) 1 Ocak 2015 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

- TMS 19 Tanımlanmış Fayda Planları : Çalışan Katkıları (Değişiklik)
- TMS/TFRS'lerde Yıllık iyileştirmeler
- Yıllık iyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi
- Yıllık iyileştirmeler - 2011–2013 Dönemi

Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Ara dönem özet konsolide finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Grup aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra konsolide finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

- TFRS 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Açıklama
- TFRS 11 – Müşterek Faaliyetlerde Hisse Edinimi (Değişiklikler)
- TMS 16 ve TMS 38 – Kabul edilebilir Amortisman ve İtfa Yöntemlerinin Açıklığa Kavuşturulması (TMS 16 ve TMS 38'deki Değişiklikler)
- TMS 16 Maddi Duran Varlıklar ve TMS 41 Tarımsal Faaliyetler: Taşıyıcı Bitkiler (Değişiklikler)
- TMS 27 – Bireysel Mali Tablolarda Özkaynak Yöntemi (TMS 27'de Değişiklik)
- TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları - Değişiklikler
- TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28: Yatırım İşletmeleri: Konsolidasyon istisnasının uygulanması (TFRS 10 ve TMS 28'de Değişiklik)
- TMS 1: Açıklama İniyatifi (TMS 1'de Değişiklik)
- TFRS Yıllık İyileştirmeler, 2012-2014 Dönemi

Grup, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini standardın diğer safhaları da yayınlandıktan sonra değerlendirecektir.

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarındaki değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir. Fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Grup konsolide finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır

- Yıllık İyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi
- Yıllık İyileştirmeler - 2011–2013 Dönemi
- UFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat
- UFRS 9 Finansal Araçlar – Nihai Standart (2014)

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olmayacaktır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.6 Önemli muhasebe politikalarının özeti

30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla ara dönem konsolide finansal tablolar, 31 Aralık 2014 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 2014 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

2.7 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.

2.8 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 değerleme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlendirme, benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının da referans alınması ve gelir indirgeme yöntemleriyle tespit edilmiş olup bu hesaplamalarda çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, piyasa emsal değerleri, vb.) kullanılmaktadır. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Grup'un konsolide finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

Ertelenmiş Vergi

Grup, vergiye tabi Bağlı Ortaklıklarının vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirmektedir. 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Şüpheli alacak karşılıkları

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

Borçlanma maliyetleri

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

2.9 İşletmenin sürekliliği

İlişikte sunulan konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre düzenlenmiştir. Grup'un 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarından 132.189.850 TL fazla olup devam eden projeler ve mevcut proje stoklarından gerçekleştirilecek satışlar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kira sözleşmeleri uyarınca elde edilen nakit akışları ile gerektiğinde yeni finansal borçlanmalar vasıtasıyla nakit akış yönetimi sağlanmaktadır. Kazlıçeşme ve İzmir projelerinde 2016 yılı içerisinde ön satışlar başlayacak olup, ön satışların başladığı döneme kadar Şirket özkaynakları, stoktaki dairelerin satışları ve bankalar nezdindeki mevcut nakit/gayrinakit kredi limitleri ile finansal durumunu koruyacaktır.

30 Eylül 2015 tarihiyle biten dönemde Türkiye'de turizm sektöründe genel anlamda dönemsel bir sıkıntı söz konusudur. Rusya'daki ekonomik kriz ve dolar karşısında ciddi değer kaybeden ruble, Rus turist sayısında düşüşe neden olmuştur. Yukarıda anlatılan nedenlerden ötürü Aktay otel 30 Eylül 2015 tarihiyle biten dönemde zarar etmiştir.

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 2015 yılı içerisinde turizm, reklam ve tanıtım ile ilgili ağırlığını Rusya'nın yanı sıra diğer gelişmiş Avrupa ülkelerinde de artırmıştır. Yönetim beklentisi, öncelikle 2015 Yaz döneminin gelişleriyle birlikte şirket karlılık rakamları pozitif yönde ivme kazanmasıdır. Takip eden yıllarda Rusya krizinin etkilerinin azalması ve mevcut siyasi belirsizliğin 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı) (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. Bölümlere göre raporlama (devamı)

Grup'un faaliyet bölümlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir;

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 kiralamaıdır. Cari dönem bölümlere göre raporlama sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bölümlere göre raporlama notu yeniden sınıflandırılmıştır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı) (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. Bölümlere göre raporlama (devamı)

	1 Ocak – 30 Eylül 2014			
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı				
Hasılat	136.768.707	103.609.809	(47.686.924)	192.691.592
Satışların maliyeti (-)	(65.663.188)	(76.552.217)	36.400.194	(105.815.211)
Brüt kar/(zarar)	71.105.519	27.057.592	(11.286.730)	86.876.381
Genel yönetim giderleri (-)	(286.085)	(2.370.327)	(2.377.364)	(5.033.776)
Pazarlama giderleri (-)	(309.208)	(8.061.767)	(4.913.986)	(13.284.961)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	13.747.843	12.950.103	66.601.974	93.299.920
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(7.213.620)	(9.485.646)	(336.271)	(17.035.537)
Esas faaliyet (zarar)/karı	77.044.449	20.089.955	47.687.623	144.822.027
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	28.276.722	-	(28.276.722)	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	105.321.171	20.089.955	19.410.901	144.822.027
Finansman gelirleri	9.660.762	2.604.380	(1.770.563)	10.494.579
Finansman giderleri	(4.851.519)	(5.299.821)	(18.382.766)	(28.534.106)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/karı	110.130.414	17.394.514	(742.428)	126.782.500
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri	-	-	(896.402)	(896.402)
Ertelenmiş vergi gideri	-	-	(1.301.772)	(1.301.772)
Dönem (zararı)/karı	110.130.414	17.394.514	(2.940.602)	124.584.326
1 Temmuz – 30 Eylül 2014				
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısım				
Hasılat	126.231.932	53.769.071	(28.253.089)	151.747.914
Satışların maliyeti (-)	(64.334.009)	(30.339.746)	20.944.540	(73.729.215)
Brüt kar	61.897.923	23.429.325	(7.308.549)	78.018.699
Genel yönetim giderleri (-)	(102.864)	(839.018)	(512.969)	(1.454.851)
Pazarlama giderleri (-)	(94.863)	(1.127.722)	(972.181)	(2.194.766)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	7.334.055	5.954.326	56.097.222	69.385.603
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(4.047.266)	(4.480.601)	2.921.978	(5.605.889)
Esas faaliyet (zarar)/karı	64.986.985	22.936.310	50.225.501	138.148.796
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	5.785.342	-	(5.785.342)	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	70.772.327	22.936.310	44.440.159	138.148.796
Finansman gelirleri	3.077.442	906.016	(354.261)	3.629.197
Finansman giderleri	(1.708.389)	(968.998)	(12.481.419)	(15.158.806)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	72.141.380	22.873.328	31.604.479	126.619.187
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri	-	-	(896.402)	(896.402)
Ertelenmiş vergi gideri	-	-	(3.004.470)	(3.004.470)
Dönem karı	72.141.380	22.873.328	27.703.607	122.718.315

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. Bölümlere göre raporlama (devamı)

	30 Eylül 2015			
Varlıklar	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm- otellilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Dönen varlıklar	103.740.745	64.302.648	(28.134.815)	139.908.578
Cari olmayan / Duran varlıklar	1.668.446.216	17.823.413	(280.439.724)	1.405.829.905
Toplam varlıklar	1.772.186.961	82.126.061	(308.574.539)	1.545.738.483

	30 Eylül 2015			
Kaynaklar	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm- otellilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kısa vadeli yükümlülükler	256.335.899	44.521.548	(28.759.019)	272.098.428
Uzun vadeli yükümlülükler	265.715.812	28.821.591	5.484	294.542.887
Özkaynaklar	1.250.135.250	8.782.922	(279.821.004)	979.097.168
Toplam kaynaklar	1.772.186.961	82.126.061	(308.574.539)	1.545.738.483

	31 Aralık 2014			
Varlıklar	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm- otellilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Dönen varlıklar	278.731.348	34.954.553	(54.855.587)	258.830.314
Cari olmayan / Duran varlıklar	1.689.081.711	7.736.801	(432.335.273)	1.264.483.239
Toplam varlıklar	1.967.813.059	42.691.354	(487.190.860)	1.523.313.553

	31 Aralık 2014			
Kaynaklar	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm- otellilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kısa vadeli yükümlülükler	412.788.423	33.480.524	(38.350.221)	407.918.726
Uzun vadeli yükümlülükler	282.000.730	78.823	16.326.340	298.405.893
Özkaynaklar	1.273.023.906	9.132.007	(465.166.979)	816.988.934
Toplam kaynaklar	1.967.813.059	42.691.354	(487.190.860)	1.523.313.553

(*) Gayrimenkul yatırım ortaklığı segmenti altında gösterilen Özak GYO, 27 Mart 2015 tarihi itibarıyla, Aktay Turizm ile birleşmiştir. Bölümlere göre raporlama dipnotunda daha önce Turizm otellilik segmenti altında gösterilen Aktay Turizm 30 Eylül 2015 itibarıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı segmenti altında gösterilmeye başlamıştır. Şirketin ana faaliyeti sabit kıymetlerinde duran oteli kiralamaktır. Cari dönem bölümlere göre raporlama sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bölümlere göre raporlama notu yeniden sınıflandırılmıştır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. Nakit ve nakit benzerleri

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Kasa	37.257	64.402
Bankadaki nakit	68.259.638	148.589.801
Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	62.482.926	119.339.458
Vadesiz mevduatlar	5.776.712	29.250.343
	68.296.895	148.654.203

Vadeli mevduatların döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	Faiz oranı (%)	30 Eylül 2015
ABD Doları	0,5-2,3	39.929.186
Türk Lirası	11,05-12,5	19.132.540
Avro	1,85	3.421.200
		62.482.926

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2014
Türk Lirası	8,30-8,61	67.027.577
ABD Doları	1,76	4.871.980
Avro	2,00	47.439.901
		119.339.458

30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların faiz oranları sabittir ve vade süreleri 28 gün ile 33 gün arasında değişmektedir.(31 Aralık 2014: 33 gün). 30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Grup'un herhangi bir blokeli mevduat hesabı bulunmamaktadır.

5. Finansal borçlar

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli borçlanmalar	747.755	77.988.996
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	155.863.361	190.490.376
Uzun vadeli borçlanmalar	247.508.443	172.182.713
	404.119.559	440.662.085

30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla finansal borçların kırılımı aşağıda verilmiştir:

Finansal borçlar	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Banka kredileri	403.929.538	440.357.396
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	190.021	304.689
	404.119.559	440.662.085

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

5. Finansal borçlar (devamı)

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
1 yıl içerisinde ödenecek	156.421.095	268.174.683
1 – 2 yıl içerisinde ödenecek	157.072.485	129.538.664
2-5 yıl içerisinde ödenecek	90.435.958	42.644.049
	403.929.538	440.357.396

Banka kredilerinin döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	Faiz oranı	30 Eylül 2015	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	%10,55-%13	101.754.726	166.233.708
Avro	%2,50-%3,90	50.645.941	81.274.735
ABD Doları	%4,95	4.020.428	-
		156.421.095	247.508.443

Para birimi	Faiz oranı	31 Aralık 2014	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	%11,22 - %15,06	127.243.744	139.620.067
ABD Doları	%4,06 - %6,49	131.125.977	-
Avro	%3,46-%4,19	9.804.962	32.562.646
		268.174.683	172.182.713

30 Eylül 2015 tarihi itibarı ile kullanılan krediler karşılığında Grup tarafından verilen ipoteği bulunmamaktadır. (31 Aralık 2014: 7.792.000 Avro ve 69.092.000 ABD Doları).

6. Ticari alacak ve borçlar

a) Ticari Alacaklar:

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Ticari alacaklar	14.873.593	7.507.802
Kısa vadeli ticari alacaklar senetleri	4.704.643	915.867
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.337.407)	(3.038.308)
	18.240.829	5.385.361

Grup'un turizm şirketlerine istinaden ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 14 gündür. (31 Aralık 2014: 7 ile 30 gün). Grup'un diğer ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 12 gündür.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

6. Ticari alacak ve borçlar (devamı)

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2015	1 Ocak- 30 Eylül 2014
Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri		
Açılış bakiyesi	(3.038.308)	(926.567)
Kayıtlardan silinenler	2.138.035	-
Dönem gideri	(437.134)	(73.956)
Tahsilatlar	-	37.646
Kapanış bakiyesi	(1.337.407)	(962.877)

b) Ticari Borçlar:

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar	16.181.096	16.050.708
Gider tahakkukları(*)	286.728	12.534.916
Borç senetleri	604.197	500.222
Ticari borçlar reeskontu (-)	(136.610)	(125.038)
	16.935.411	28.960.808

(*) 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 2014: 30 gün)

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Uzun vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar(*)	13.070.458	15.277.146
Borç reeskontu (-)	(3.484.004)	(4.534.344)
	9.586.454	10.742.802

(*) Uzun vadeli ticari borçların 13.070.458 TL'lik kısmı Grup'un Eyüp ilçesi Göktürk mahallesindeki taşınmazın alımı ile alakalı borcundan oluşmaktadır (31 Aralık 2014: 15.248.867 TL).

7. Diğer alacaklar ve borçlar

a) Diğer alacaklar

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Bloke mevduat	-	388.207
Verilen depozito ve teminatlar	328.364	33.752
Diğer	2.191.641	334.980
	2.520.005	756.939

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

7. Diğer alacaklar ve borçlar (devamı)

b) Diğer Borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Alınan depozito ve teminatlar(*)	819.586	1.161.287
Ödenecek vergiler	128.045	709.697
Diğer (**)	20.911.347	15.941.525
	21.858.978	17.812.509

(*) 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 20.911.347 TL tutarında borç diğer borçlar hesabında muhasebeleştirilmiştir.

Uzun vadeli diğer borçlar:

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla 15.846.258 TL tutarındaki uzun vadeli diğer borçlar Aktay Turizm hisselerinin alımı ile alakalı Aytur Turizm Yatırım İşletme San. Ve Tic. A.Ş.'ye olan borçtan kaynaklıdır. (30 Eylül 2015 -Yoktur)

8. Stoklar

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Tamamlanan proje stokları(*)	31.743.126	68.001.714
Devam eden proje stokları	13.714	-
Turizm faaliyetleri ile ilgili stoklar	1.889.907	1.780.935
Kısa vadeli stoklar	33.646.747	69.782.649
Devam eden proje stokları (**)	45.918.978	32.156.620
Uzun vadeli stoklar	45.918.978	32.156.620

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

(**) Bakiyenin büyük kısmı, Grup'un portföyünde bulunan Bayrampaşa-Hayattepe rezidans projesi ve İzmir'de geliştirilen konut projesine ait devam eden proje maliyetleridir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

9. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Taahhütlere verilen avanslar	2.259.922	3.832.354
Verilen sipariş avansları	1.227.713	1.468.966
Gelecek aylara ait giderler	815.890	854.017
	4.303.525	6.155.337
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Proje avansı (*)	232.987.739	224.180.033
Gelecek yıllara ait giderler(**)	140.692	197.953
Sabit kıymet alımı için verilen avanslar	-	363.865
	233.128.431	224.741.851

- (*) 30 Eylül 2015 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 A.Ş.'ye ve Emlak Konut GYO A.Ş.'ye verilen avanslardan oluşmaktadır. İzmir projesinde, 9 Eylül 2013 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden konut, residence, AVM, ofis ve hastane inşa edilecek ve elde edilen hasılat tutarı Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. ile Grup arasında sözleşme hükümlerine uygun olarak paylaşılacaktır. Anılan sözleşmeye göre, projeden elde edilecek asgari 1.350.000.000 TL tutarındaki hasılatın %63'lük bölümü Özak GYO'nun, %37'lik bölümü ise Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.'nin olacaktır. Bu proje ile alakalı olarak ödenen avans bedeli (faiz dahil) 100.183.390 TL'dir. 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.

- (**) ÖZAK GYO'nun Antalya'da kiraladığı arsalar ile ilgili olarak Kültür ve Turizm Bakanlığı ile yapmış olduğu "Üst Hakkı Kullanım Sözleşmesi" gereğince ödemek zorunda olduğu irtifak hakkı bedeli her yıl ödemektedir.

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Alınan sipariş avansları (*)	22.738.790	31.668.487
Gelecek aylara ait gelirler (**)	2.835.918	6.363.305
	25.574.708	38.031.792

- (*) 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.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

9. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler (devamı)

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Alınan sipariş avansları (*)	16.109.362	11.830.252
	16.109.362	11.830.252

(*) Uzun vadeli alınan sipariş avanslarının büyük kısmı Özak GYO'nun Metro Gross Market Bakırköy Alışveriş Hiz. Tic. Ltd. Şti.'den kiraya ilişkin almış olduğu avans tutarından oluşmaktadır.

10. Diğer varlıklar

Diğer dönen varlıklar	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Devreden KDV	12.004.018	25.561.453
Diğer KDV	48.811	53.460
İş avansları	33.451	18.578
Diğer	17.033	7.800
	12.103.313	25.641.291

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2015 itibariyle 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 itibariyle kapanış bakiyesi	252.054.364	497.229.462	749.283.826

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

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2014 itibariyle açılış bakiyesi	168.444.740	288.813.526	457.258.266
Alımlar	21.829.844	-	21.829.844
Transfer	8.266.544	64.057.727	72.324.271
Makul değer artışından kaynaklanan kazanç	5.503.612	61.990.273	67.493.885
30 Eylül 2014 itibariyle kapanış bakiyesi	204.044.740	414.861.526	618.906.266

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 AŞ, 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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

	Kullanılan yöntem	Seviye	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
İkitelli Bina	Emsal Karşılaştırma	2	222.667.718	194.001.038
Güneşli Bina	Emsal Karşılaştırma	2	102.795.000	89.712.000
Bayrampaşa Arsa & Bina	Emsal Karşılaştırma	2	84.028.977	84.220.503
Balmumcu Arsa	Emsal Karşılaştırma	2	91.025.387	79.102.999
Bağcılar Arsa	Emsal Karşılaştırma	2	27.000.000	24.799.000
Eyüp Arsa	Emsal Karşılaştırma	2	50.000.000	35.940.000
Ataşehir Bina	Gelir İndirgeme	3	171.766.744	171.804.493
			749.283.826	679.580.033

Grup, 25.883.578 TL tutarındaki kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir. (30 Eylül 2014: 16.502.903 TL) Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 4.893.834 TL'dir (30 Eylül 2014: 2.132.311 TL).

30 Eylül 2015 tarihi itibarı ile Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde verilen herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2014: 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 konumlandırılır.

30 Haziran 2015 tarihli değerleme raporuna göre, emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazların değeri belirlenirken satılık bina ve işyeri emsalleri araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m2 fiyatları 3.500-6.000 TL aralığındadır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, binanın birim satış değeri 2.880 TL/m2 olarak kabul edilmiş, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri yaklaşık 222.600.000 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 15 TL/m2/ay birim kira değeri takdir edilmiştir. Doğrudan kapitalizasyon oranı %6 kabul edilmiştir. Bu yöntemle taşınmazın değeri 231.800.000 TL olarak hesaplanmıştır. Bağımsız bölümlerin ayrı ayrı değerleri hesaplandıktan sonra toplam değerlerinin 201.105.702 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 yansıtılabilecek 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 bölgede önemli değer artışı gerçekleşmiştir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Güneşli Bina

Taşınmaz, İstanbul Bağcılar'da konumlu İş İstanbul 34 projesinde yer alan 26 adet bağımsız bölümdür. 30 Haziran 2015 değerleme raporunda, emsal karşılaştırma ve doğrudan kapitalizasyon yöntemleri kullanılmıştır.

Değerleme raporu kapsamındaki emsal araştırmasına göre; bölgede ofislerin 3.699-4.167 TL/m² aralığında; binaların ise 4.000-4.295 TL/m² aralığında birim satış bedellerine sahip olduğu belirtilmiştir. Emsallerde belirtilen ofis kira rakamları ise 15-34 TL/m²/ay aralığında değişkenlik göstermektedir.

Binanın nihai değeri hesaplanırken, Emsal karşılaştırma yöntemine göre birim satış değeri (TL/m²) 3.850 TL olarak alınmış, birim kira değeri (TL/m²/ay) 21 TL olarak kabul edilmiştir.

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

Emsal karşılaştırma yaklaşımına göre;

- Bağımsız bölümler toplam değeri: 92.176.640 TL

- Bina bazında toplam değer: 102.795.000 TL (kullanılan değer)

Doğrudan kapitalizasyon yaklaşımına göre;

- Bağımsız bölümler toplam değeri: 93.403.707 TL

- Bina bazında toplam değer: 103.513.846 TL değer takdir edilmiştir.

Doğrudan kapitalizasyon yönteminde; binanın toplam yıllık kira geliri bina bazında 26.700 m² için 6.728.400 TL(21 TL/m²/ay), bağımsız bölüm bazında 12.030, 15 m² için 6.071.241 TL(42 TL/m²/ay) olmaktadır. Doğrudan kapitalizasyon oranı %6 alınmıştır.

Binanın nihai değeri takdir edilirken emsal bedeli baz alınmıştır. Bunun 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 yansıyabilecek 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 yararlanmıştır.

Bayrampaşa Arsa & Bina

31 Aralık 2014 tarihli değerleme raporunda, gayrimenkulün nihai değer tespiti emsal değerleme yöntemiyle yapılmıştır. Farklı metrekarelerdeki emsaller 3.000-4.700 TL/m² aralığındadır. Gayrimenkulün değerlemesinde metrekare fiyatı olarak 4.000 TL kullanılmıştır.

Balmumcu arsa

Taşınmazın, İstanbul Beşiktaş'ta yer alan 3 adet arsa, 2 adet apartman vasıflı gayrimenkuldür.

Değerleme çalışmasında, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. 30 Haziran 2015 tarihli değerleme raporuna göre, Gayrimenkulün değeri belirlenirken, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı uygulanmış,

- Emsal karşılaştırma yöntemine 91.025.387 TL (kullanılan değer)

- Gelir indirgeme yaklaşımına göre 90.405.083 TL olarak değerlendirilmiştir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, binanın ortalama birim satış değeri 16.000 TL/m2 olarak kabul edilmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metre-karelerdeki emsallerin m2 fiyatları 10.644 - 30.436 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.

30 Haziran 2015 tarihli değerlendirme raporunda, "Balmumcu Arsa" içerisinde bulunan 197 parsel numaralı gayrimenkulün cins tashihi yapı olduğu ve "Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmadığı belirtilmiştir ve söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer alması için; üzerinde yer alan yapıya ilişkin olarak "Yapı Kullanımı İzin Belgesi"nin alınması veya otel projesi kapsamında yıkılması öngörülen binanın yıkım işlemlerinin makul bir süre içerisinde tamamlanarak "cins tashihi" yapılması ve gayrimenkulün arsa niteliğine kavuşturulmasının gerekli olduğunun düşünüldüğü ifade edilmiştir. Bu açıklamalar uyarınca, Şirket bu gayrimenkulü arsa değeriyle taşımaktadır. Herhangi bir bina değeri bulunmamaktadır. Ayrıca 150 parsel numaralı gayrimenkulün üzerinde bulunan yapının yıkılarak gayrimenkulün durumunun arsa tescilli tapusuyla uyumlu hale getirildikten sonra arsa portföyüne dâhil edilebileceğinin düşünüldüğü ifade edilmiştir.

Bağcılar arsa

Taşınmazlar, İstanbul Bağcılar'da konumlu 4 adet arsadır. 30 Haziran 2015 tarihli değerlendirme raporuna göre, Gayrimenkulün değeri belirlenirken, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı uygulanmış,

- **Emsal Karşılaştırma yaklaşımına göre: 27.000.000 TL (kullanılan değer)**
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre: 28.395.041 TL değer takdiri yapılmıştır.

Gayrimenkulün nihai değerinin bulunmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, binanın ortalama birim satış değeri 3.938 TL/m2 olarak kabul edilmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metre-karelerdeki emsallerin m2 fiyatları 2.600-5.000 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

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. 30 Haziran 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 50.000.000TL, (kullanılan değer)**
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre 45.915.000TL değer takdiri yapılmıştır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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 2.500 TL ile 3.000 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 2.873 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 2014 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 açılmamış 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 2014 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu taşınmazın değeri 171.804.493 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 %10,5 indirgeme oranı ile ıskonto edilmiştir. Oluşması beklenen yönetim ve işletme giderinin, benzer örneklerde bir AVM'de ortalama oran olan %4 olacağı varsayılmaktadır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. Maddi duran varlıklar

	Yer altı ve yer üstü düzenleri	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Maliyet değeri							
1 Ocak 2015 itibariyle 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 itibariyle 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 itibariyle 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 itibariyle kapanış bakiyesi	(24.618)	(37.407.673)	(5.513.922)	(638.722)	(19.738.134)	-	(63.323.069)
30 Eylül 2015 itibariyle net defter değeri	180.346	357.193.887	3.935.249	512.705	10.026.945	4.132.144	375.981.276
	Yer altı ve yer üstü düzenleri	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Maliyet değeri							
1 Ocak 2014 itibariyle açılış bakiyesi	204.964	305.267.266	7.761.816	1.004.238	26.532.226	228.313	340.998.823
Alımlar	-	153.246	116.298	271.000	3.183.336	225.730	3.949.610
Yeniden değerlendirme değer artışı	-	-	-	-	-	-	-
Çıkışlar	-	-	-	-	(39.605)	-	(39.605)
30 Eylül 2014 itibariyle kapanış bakiyesi	204.964	305.420.512	7.878.114	1.275.238	29.675.957	454.043	344.908.828
Birikmiş amortismanlar							
1 Ocak 2014 itibariyle açılış bakiyesi	(5.901)	(21.367.553)	(4.604.514)	(700.900)	(17.610.493)	-	(44.289.361)
Dönem gideri	(534)	(1.934.692)	(475.889)	(176.416)	(3.685.318)	-	(6.272.849)
Çıkışlar	-	-	-	-	11.882	-	11.882
30 Eylül 2014 itibariyle kapanış bakiyesi	(6.435)	(23.302.245)	(5.080.403)	(877.316)	(21.283.929)	-	(50.550.328)
30 Eylül 2014 itibariyle net defter değeri	198.529	282.118.267	2.797.711	397.922	8.392.028	454.043	294.358.500

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. Maddi duran varlıklar (devamı)

30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla Grup'un maddi duran varlıkları üzerinde verilen herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2014 –Bulunmamaktadır).

30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla Grup'un maddi duran varlıkları üzerinde 7.792.000 Avro ve 15.592.000 ABD Doları tutarlarında ipotek bulunmaktadır.

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

Serik Ela Otel

30 Haziran 2015 itibarıyla Grupta bina olarak duran Serik Ela Otel, Grup ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerleme çalışmaları neticesinde elde edilmiştir. Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerleme şirketidir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlemede, emsal karşılaştırma 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 metodları kullanılmıştır.

- Piyasa değeri yaklaşımına göre: 350.000.000 TL (kullanılan değer)

- Yeniden inşa etme (ikame) maliyeti yaklaşımına göre: 348.000.000 TL

- Gelir Kapitalizasyonu yaklaşımına göre: 339.000.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Otelin nihai değeri hesaplanırken, Emsal karşılaştırma yöntemine göre birim değeri (EUR/Oda) 200.174 olarak alınmıştır. Bulunan emsal aralıkları 185.460 – 254.174 EUR/Oda' dir.

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 260TL,(odabaşı 520 TL) olacağı ve yıllar itibarıyla %5 oranında artacağı varsayılmıştır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. Maddi duran varlıklar (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 2014 yılı için güncellenmiş kira şartları aşağıdaki gibidir;

-Yıllık sabit kira 8.000.000-ABD Doları-Ciro Primi

- Hasılatın %5'i

Nakit akışı tablosu Türk Lirası cinsinden hazırlanmış olup 8.000.000 ABD Doları olan sabit kira geliri her yıl %4 arttırılmıştır.

Özak GYO Giderleri

Ecrimisil Ödemesi:

Giderleri son 4 yılın değerleri göz önünde bulundurularak 2015 yılı için 229.098-TLolarak alınmıştır. Sonraki yıllarda %3 olarak artacağı varsayılmıştır.

İrtifak Hakkı Bedeli:

A: Zemin Üst Hakkı Bedeli: Yatırım değerine bağlı irtifak hakkı bedelidir.2014 yılı için 700.724-TL olarak ödenmiştir. Bu bedel üzerinden her yıl üfe oranında artış uygulanacağı sözleşmede belirtilmiş olup yıllık artış oranı %7 olarak kabul edilmiştir.

B: Hasılattan 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 gelirin %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.

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	<u>Ekonomik Ömrü</u>
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.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. Maddi duran varlıklar (devamı)

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

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Maliyet	74.815.357	73.228.702
Birikmiş amortisman	(18.036.309)	(11.939.388)
Net defter değeri	56.779.048	61.289.314

13. Maddi olmayan duran varlıklar

	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
	Haklar	Diğer maddi olmayan duran varlıklar	Toplam
Maliyet değeri			
1 Ocak 2014 itibarıyla açılış bakiyesi	9.966.457	175.521	10.141.978
Alımlar	1.461.765	44.205	1.505.970
Transfer(*)	(9.436.955)	-	(9.436.955)
30 Eylül 2014 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.991.267	219.726	2.210.993
Birikmiş amortismanlar			
1 Ocak 2014 itibarıyla açılış bakiyesi	(122.185)	(19.798)	(141.983)
Dönem gideri	(672.487)	(18.778)	(691.265)
30 Eylül 2014 itibarıyla kapanış bakiyesi	(794.672)	(38.576)	(833.248)
30 Eylül 2014 itibarıyla net defter değeri	1.196.595	181.150	1.377.745

(*) Eyüp arsasının alımına ilişkin Milli Emlak ile yapılan satış sözleşmesine istinaden ödenen 8.266.544 TL tutarındaki muvafakat bedeli, ilgili arsanın alımının tamamlanmasına istinaden yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanmıştır. Ayrıca 1.170.411 TL tutarında proje stoklarına transfer bulunmaktadır.

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibariyle Grup'un teminat/ipotek/rehin (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir :

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	201.593.593	248.762.627
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3.kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak rehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3.kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	201.593.593	248.762.627

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

	30 Eylül 2015			31 Aralık 2014		
	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL
Teminat mektubu	6.875.000	5.400.000	201.593.593	32.851.267	7.200.000	248.762.627
	6.875.000	5.400.000	201.593.593	32.851.267	7.200.000	248.762.627

Grup aleyhine açılmış ve devam etmekte olan diğer dava tutarları 30 Eylül 2015 tarihi itibariyle 2.337.395 TL'dir ve 691.119 TL tutarındaki kısmına karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2014: 1.529.123 TL'dir ve 641.739 TL 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.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

15. Özkaynaklar

Şirket'in 30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	%	30 Eylül 2015	%	31 Aralık 2014
Ahmet Akbalık	47,70	119.239.142	47,70	74.882.185
Ürfi Akbalık	26,23	65.578.195	26,23	41.183.109
BİST'de işlem gören kısım	25,00	62.500.010	25,00	39.250.000
Diğer	1,07	2.682.653	1,07	1.684.706
Nominal sermaye	100,00	250.000.000	100,00	157.000.000

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

Şirket'in 30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla BİST'te işlem gören hisselerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	%	30 Eylül 2015	%	31 Aralık 2014
Özak Tekstil (*)	4,90	12.237.575	8,57	13.450.198
Ahmet Akbalık	5,10	12.743.197	6,32	9.929.473
Ürfi Akbalık	4,39	10.978.765	5,16	8.094.665
Diğer	10,61	26.540.473	4,95	7.775.664
BİST'te işlem gören hisse	25,00	62.500.010	25,00	39.250.000

(*) Ana ortaklar tarafından kontrol edilen şirket

Ödenmiş sermaye

Şirket'in 30 Eylül 2015 yılındaki sermayesi 250 milyon adet hisseden oluşmaktadır (2014: 157 milyon adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (2014: hisse başına 1 TL).

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

15. Özkaynaklar

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 ilişkin Primler hesabında muhasebeleştirilmiştir. Ayrıca Paylara ilişkin Primler hesabında 22.322.361 TL tutarında hisse senedi ihraç primi bulunmaktadır.

Kar dağıtımı:

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

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

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

Birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla birikmiş diğer kapsamlı gelir veya gider detayı aşağıdaki gibidir

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları	305.971.350	251.571.093
- vergi etkisi	-	(50.314.219)
Aktüeryal kayıp/kazanç fonu	(648.139)	(394.253)
- vergi etkisi	108.023	78.851
	305.431.234	200.941.472

16. Pay başına kazanç

	1 Ocak – 30 Eylül 2015	1 Ocak – 30 Eylül 2014	1 Temmuz – 30 Eylül 2015	1 Temmuz – 30 Eylül 2014
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 / (zararı)	57.635.923	124.358.601	2.257.042	122.013.146
Pay başına kazanç	0,23	0,50	0,01	0,49

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

17. İlişkili taraf açıklamaları

30 Eylül 2015								
Alacaklar					Borçlar			
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklar								
Ortaklara Borçlar	-	-	-	-	7.725.025	15.643.688(**)	-	-
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler								
Özak Teks. Konf. San. ve Tic. A.Ş. (*)	-	-	-	-	1.239	13.639.362	-	19.917.094
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	196.627	-	-	-	1.836.277	6.581.194	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	38.377	-	-	-	1.788.320	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	203.919	-	-	-	762.588	-	-	-
Diğer	23.208	-	-	-	-	-	-	-
	462.131				12.113.449	35.864.244	-	19.917.094

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

(**) Bu tutarın 7.645.610 TL'si ortakların Aktay Otel'e finansal borç kapsamında verdiği tutardır, kalan kısım hisse senedi alımlarından doğan borçlardan kaynaklanmaktadır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

31 Aralık 2014								
Alacaklar					Borçlar			
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklar								
Ortaklara borçlar	-	-	-	-	4.054.765	7.246.211	3.706.400	6.638.540
Diğer ilişkili şirketler								
Aytur Turizm Yat. San. Tic. A.Ş. (*)								
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler								
Özak Teks. Konf. San. Ve Tic. A.Ş. (**)	837.094	-	-	-	1.083.703	22.476.504	-	25.978.217
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	44.445	-	-	-	10.270.794	6.238.489	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	107.814	-	-	-	843.598	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	3.050	-	-	-	481.456	-	-	-
Diğer	38.485	-	-	-	-	-	-	-
	1.030.888	-	-	-	16.734.316	35.961.204	3.706.400	32.616.757

- (*) 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 48.454.721 TL tutarındaki ticari olmayan borç bu hisse alımına ilişkindir. Borcun vadesi 4 yıldır. Borca işletilen faiz yıllık %8,89'dur. Bilanço tarihi itibarıyla 6.833.868 TL tutarındaki kısa vadeli ticari olmayan borç, Şirket'in bağlı ortaklıklarından Arstate'te ait finansal kiralama borçlarının Özak Tekstil tarafından ödenmesi sonucu ortaya çıkan borca ilişkindir, yıllık %8,30 faiz oranı uygulanmaktadır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Eylül 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler

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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

1 Ocak - 30 Eylül 2014					
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Hisse alımı (*)
Ortaklar					
Ahmet Akbalık	-	-	-	-	3.864.835
Ürfi Akbalık	-	-	-	-	11.302.820
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler					
Özak Teks. Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	10.045	134.308	2.950.544	2.923.347	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	46.626.790	4.450	-	103.454	6.708.771
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	1.571.795	1.033	-	24.016	-
Özak Global Holding A.Ş.	1.563.057	3.733	-	86.797	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hizmetleri Ltd	329.577	446	-	10.361	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	-	291	-	6.769	-
Diğer	-	822	-	19.126	-
	50.101.264	145.083	2.950.544	3.173.870	21.876.426
1 Temmuz - 30 Eylül 2014					
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Hisse alımı (*)
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler					
Özak Teks. Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	3.616	45.648	865.903	966.861	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	23.796.274	4.450	-	34.216	6.708.771
Akyön tesis yönetimi	657.601	1.033	-	7.943	-
Özak Global Holding A.Ş.	449.770	1.244	-	28.707	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hizmetleri Ltd	123.969	149	-	3.426	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	-	97	-	2.239	-
Diğer	-	-	-	6.326	-
	25.031.230	52.621	865.903	1.049.718	6.708.771

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Eylül 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak – 30 Eylül 2015	1 Ocak – 30 Eylül 2014
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	376.921	1.283.436
	376.921	1.283.436

18. Yabancı para pozisyonu

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

30 Eylül 2015				
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Diğer	ABD Doları	Avro
1. Ticari alacak	16.208.397	-	4.181.883	1.017.676
2. Parasal Finansal Varlıklar	47.968.479	-	13.544.856	1.972.237
3. Diğer	28.604	-	8.879	462
4. Dönen varlıklar	64.205.479	-	17.735.618	2.990.375
5. Toplam varlıklar	64.205.479	-	17.735.618	2.990.375
6. Ticari borçlar	21.947.243	-	7.074.857	121.691
7. Finansal yükümlülükler	54.666.369	-	1.321.075	14.803.561
8. Kısa vadeli yükümlülükler	76.613.612	-	8.395.932	14.925.252
9. Finansal yükümlülükler	81.274.735	-	-	23.756.207
10. Parasal olan diğer yükümlülükler	3.458	750	-	-
11. Uzun vadeli yükümlülükler	81.278.193	750	-	23.756.207
12. Toplam yükümlülükler	157.891.805	750	8.395.932	38.681.459
13. Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	(93.686.326)	(750)	9.339.686	(35.691.084)

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

18. Yabancı para pozisyonu (devamı)

31 Aralık 2014				
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Diğer	ABD Doları	Avro
1. Ticari alacak	11.071.577	2.108	3.596.965	965.361
2. Parasal Finansal Varlıklar	81.310.095	13.981	16.731.634	15.057.012
3. Diğer	129.109	-	55.677	-
4. Dönen varlıklar	92.510.781	16.089	20.384.276	16.022.373
5. Toplam varlıklar	92.510.781	16.089	20.384.276	16.022.373
6. Ticari borçlar	16.288.998	-	7.013.285	9.179
7. Finansal yükümlülükler	140.930.939	-	56.546.629	3.476.074
8. Kısa vadeli yükümlülükler	157.219.937	-	63.559.914	3.485.253
9. Finansal yükümlülükler	32.562.646	-	-	11.544.172
10. Parasal olan diğer yükümlülükler	23.418.177	100	8.928.740	961.932
11. Uzun vadeli yükümlülükler	55.980.823	100	8.928.740	12.506.104
12. Toplam yükümlülükler	213.200.760	100	72.488.654	15.991.357
13. Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	(120.689.979)	15.989	(52.104.378)	31.016

Kur riskine duyarlılık

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

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

18. Yabancı para pozisyonu (devamı)

30 Eylül 2015		
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	2.843.281	(2.843.281)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	2.843.281	(2.843.281)
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- Avro net varlık / yükümlülüğü	(12.210.634)	12.210.634
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(12.210.634)	12.210.634
Diğer döviz kurlarının TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	(346)	346
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	(346)	346
Toplam (3+6+9)	(9.368.633)	9.368.633

31 Aralık 2014		
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(12.082.484)	12.082.484
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	(12.082.484)	12.082.484
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- Avro net varlık / yükümlülüğü	8.749	(8.749)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	8.749	(8.749)
Diğer döviz kurlarının TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	4.738	(4.738)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	4.738	(4.738)
Toplam (3+6+9)	(12.068.997)	12.068.997

19. Raporlama döneminden sonraki olaylar

23 Ekim 2015 tarihinde Kazlıçeşme projesinin otel kısmı ile ilgili uluslararası bir otel zinciri ile anlaşabilmek amacı ile muhatap olarak Emlak Konut ve Özak Yenigün Ziyilan Ortaklığı'ndan muvafakatname alınarak Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş isimli şirket kurulmuştur. Yönetim Kurulu tarafından, turizm otel işletmeciliği amacıyla kurulmakta olan Büyükyalı Otel İşletmeciliği A.Ş.'ne %55 oranında iştirak edilmesine karar verilmiştir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide olmayan/Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
A. Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	44.470.364	137.015.389
B. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a)	1.158.318.799	1.087.682.820
C. İştirakler	Md. 24/(b)	98.181.850	98.181.850
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	Md. 23/(f)	1.857.798	1.574.298
Diğer varlıklar		208.185.750	206.733.670
D. Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	1.511.014.561	1.531.188.027
E. Finansal borçlar	Md. 31	358.898.650	417.868.218
F. Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-
G. Finansal kiralama borçları	Md. 31	190.024	-
H. İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23/(f)	39.633.169	61.744.093
İ. Özkaynaklar	Md. 31	999.056.742	895.636.276
Diğer kaynaklar		113.235.976	155.939.440
D. Toplam kaynaklar	Md. 3/(p)	1.511.014.561	1.531.188.027

Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
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)	44.470.370	137.015.389
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)	118.025.387	103.902.000
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24/(d)	-	-
C2. İşletmecisi şirkete iştirak	Md. 28/1(a)	34.074.600	34.074.600
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	-	-
K. Üzerinde proje geliştirilecek, mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/e	249.588.176	288.007.640
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	-	-

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Eylül 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili düzenleme	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014	Asgari / Azami Oran
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotet bedelleri	Md. 22/(e)	% 17	% 19	% 10
2. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar Dayalı	Md. 24/(a), (b)	% 77	% 71	% 51
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	% 9	% 15	% 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)	% 8	% 7	% 20
6. İşletmeciler Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	% 2	% 2	% 10
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	% 40	% 54	% 500
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	% 3	% 9	% 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 Tebliği”nde değişiklik yapan Seri: VI, No:29 sayılı Tebliğ’in 28 Temmuz 2011 tarihinde yürürlüğe girmesiyle birlikte 30 Eylül 2011 tarihli finansal tablolarından itibaren geçerli olmak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından portföy tablosu hazırlanması uygulamasına son verilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı’nın 14 Ekim 2011 tarih ve 34/972 sayılı Kararı ile portföy ile ilgili tüm bilgilerin Ek Dipnot olarak “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu”nda yer verilmesine karar verilmiştir.

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu”nda yer verilen bilgiler, SPK’nın Seri: II, No: 14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16’ıncı 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.