

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla birleşme sonrası döneme ait konsolide olmayan finansal durum tablosu ve seçilmiş notlar

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**31 Aralık 2015 tarihli birleşme sonrası konsolide olmayan finansal tablolar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot referansları	31 Aralık 2015
Dönen Varlıklar		97.535.994
Nakit ve nakit benzerleri	1	38.906.593
Ticari alacaklar		
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	13	1.406.586
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	3	5.244.124
Diğer alacaklar		39.190
Stoklar	5	41.614.987
Peşin ödenmiş giderler	6	2.200.999
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		146.755
Diğer dönen varlıklar	7	7.976.760
Duran Varlıklar		1.619.338.701
Finansal yatırımlar	8	79.985.672
Diğer alacaklar		33.272
Devam eden proje stokları	5	40.705.811
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	1.251.506.980
Maddi duran varlıklar	10	11.348.857
Maddi olmayan duran varlıklar		233.474
Peşin ödenmiş giderler	6	235.524.635
TOPLAM VARLIKLAR		1.716.874.695

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**31 Aralık 2015 tarihli birleşme sonrası konsolide olmayan finansal tablolar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot referansları	31 Aralık 2015
Kısa Vadeli Yükümlülükler		225.327.137
Kısa vadeli borçlanmalar	2	14.925.441
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	2	98.765.765
Ticari borçlar		
- İlişkili taraflara ticari borçlar	13	11.491.329
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	3	11.581.929
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		317.173
Diğer borçlar		
- İlişkili taraflara diğer borçlar	13	11.797.413
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	4	20.914.305
Ertelenmiş gelirler	6	54.946.587
Kısa vadeli karşılıklar		587.195
Uzun Vadeli Yükümlülükler		272.218.589
Uzun vadeli borçlanmalar	2	237.740.037
Ticari borçlar		
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	3	8.772.926
Diğer borçlar		
- İlişkili taraflara diğer borçlar	13	19.895.020
Ertelenmiş gelirler	6	5.719.680
Uzun vadeli karşılıklar		90.926
Özkaynaklar		1.219.328.969
Ödenmiş sermaye	12	250.000.000
Paylara ilişkin primler		146.712.969
Geri alınmış paylar		(600.625)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		
- Finansal varlık değer artış fonu		90.441.556
- Maddi Duran varlık değer artış fonu		245.365.479
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		14.227.563
Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşme etkisi		(119.842.284)
Geçmiş yıllar karları		309.972.456
Net dönem karı		283.051.855
TOPLAM KAYNAKLAR		1.716.874.695

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHLİ BİRLEŞME SONRASI KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 1 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2015
Kasa	7.586
Bankadaki nakit	38.899.007
-Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	38.017.820
-Vadesiz mevduatlar	881.187
	38.906.593

NOT 2 – FİNANSAL BORÇLAR

	31 Aralık 2015
Kısa vadeli borçlanmalar	14.925.441
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	98.765.765
Uzun vadeli borçlanmalar	237.740.037
	351.431.243

NOT 3 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

	31 Aralık 2015
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	
Ticari alacaklar	6.228.166
Alacak senetleri	1.009.209
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.993.251)
	5.244.124

	31 Aralık 2015
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlar	
Ticari borçlar	6.856.549
Gider tahakkukları (*)	4.846.390
Borç senetleri	192.789
Ticari borç reeskontu (-)	(313.799)
	11.581.929

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHLİ BİRLEŞME SONRASI KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 3 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

	31 Aralık 2015
İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli ticari borçlar	
Ticari borçlar (*)	11.338.645
Ticari borç reeskontu (-)	(2.565.719)
	8.772.926

* Uzun vadeli ticari borçların 10.892.048 TL'lik kısmı Grup'un Eyüp ilçesi Göktürk mahallesindeki taşınmazın alımı ile alakalı borcundan oluşmaktadır.

NOT 4 – DİĞER BORÇLAR

	31 Aralık 2015
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar	
Alınan depozito ve teminatlar	673.400
Ödenecek vergiler	247.252
Diğer (*)	19.993.653
	20.914.305

* Aktay Turizm hisselerinin alımı ile alakalı Aytur Turizm Yatırım İşletme San. ve Tic. AŞ'ye 19.989.750 TL tutarında borç diğer borçlar hesabında muhasebeleştirilmiştir. (31 Aralık 2014: 15.940.823 TL)

NOT 5 – STOKLAR

	31 Aralık 2015
Tamamlanan proje stokları(*)	41.614.987
Kısa vadeli stoklar	41.614.987
Devam eden proje stokları(**)	40.705.811
Uzun vadeli stoklar	40.705.811

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHLİ BİRLEŞME SONRASI KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 6 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Aralık 2015
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	
Verilen sipariş avansları	1.239.364
Taahhütlere verilen avanslar	578.183
Gelecek aylara ait giderler	383.452
	2.200.999
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	
Proje avansları (*)	235.517.850
Peşin ödenen giderler	6.785
Sabit kıymet alımı için verilen avanslar	-
	235.524.635

* 31 Aralık 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 AŞ'ye ve Emlak Konut GYO AŞ'ye verilen avanslardan oluşmaktadır. İzmir projesinde, 9 Eylül 2013 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden konut, rezidans, 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.

	31 Aralık 2015
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	
Alınan sipariş avansları (*)	48.296.300
Gelecek aylara ait gelirler	6.650.287
	54.946.587

* Alınan sipariş avansları esas olarak, Bayrampaşa konut projesine istinaden alınan avanslar ile Aktay Otel ve Metro Gross Market Bakırköy Alışveriş Hiz. Tic. Ltd. Şti.'den alınan kira avanslarının kısa vadeli kısmından oluşmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHLİ BİRLEŞME SONRASI KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 6 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

	31 Aralık 2015
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	
Alınan sipariş avansları (*)	5.719.680
	5.719.680

NOT 7 – DİĞER VARLIKLAR

	31 Aralık 2015
Diğer dönen varlıklar	
Devreden KDV	7.851.471
Diğer	125.289
	7.976.760

NOT 8 – FİNANSAL YATIRIMLAR

	Hisse Oranı (%)	31 Aralık 2015
Bağlı ortaklıklar		
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	95	79.947.698
Büyükyalı Otel İşletmeciliği	55	27.500
Betuyap- Detuyap	100	10.474
		79.985.672

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

	Kullanılan yöntem	Seviye	31 Aralık 2015
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	Gelir İndirgeme	3	79.947.698
Büyükyalı Otel İşletmeciliği	Maliyet		27.500
Betuyap- Detuyap	Maliyet		10.474

NOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

1 Ocak 2015 itibariyle açılış bakiyesi	913.857.837
Alımlar	1.002.350
Transfer (*)	(229.275)
Makul değer artışından kaynaklanan kazanç	252.309.945
Çıkış (**)	(7.194.000)
İşletme birleşmesinden gelen (***)	91.760.123
31 Aralık 2015 itibariyle kapanış bakiyesi	1.251.506.980

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHLİ BİRLEŞME SONRASI KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

* 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla transfer rakamının tamamı Bayrampaşa Hayattepe ve Ataşehir projeleri ile ilgili yatırım amaçlı gayrimenkullerinden stoklara çekilen tutarlardan oluşmaktadır.

** Antalya Serik'te bulunan lojman binasının Aktay Otele satışından oluşan bakiyedir.

*** Arstate Turizm ve Pazarlama Ticaret A.Ş. ile birleşmeden gelen Beşiktaş Balmumcu'da bulunan arsalar

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

	Kullanılan yöntem	Seviye	31 Aralık 2015
İkitelli Bina	Emsal Karşılaştırma	2	251.200.000
Güneşli Bina	Emsal Karşılaştırma	2	116.946.000
Bayrampaşa Arsa & Bina	Yeniden inşa etme	3	94.138.249
Balmumcu Arsa	Emsal Karşılaştırma	2	105.000.000
Bağcılar Arsa	Emsal Karşılaştırma	2	29.682.000
Eyüp Arsa	Emsal Karşılaştırma	2	56.450.000
Ataşehir Bina	Gelir İndirgeme	3	223.893.467
Ela Resort Quality Otel	Emsal Karşılaştırma	2	374.197.264
			1.251.506.980

Şirket'in 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerleme çalışmaları neticesinde elde edilmiştir.

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır

NOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

1 Ocak itibarıyla	2015
Maliyet	36.667.281
Birikmiş amortisman	(23.146.381)
Net kayıtlı değer	13.520.900
Dönem başı net kayıtlı değer	13.520.900
Girişler	1.341.001
Çıkışlar	(7.120.182)
Cari dönem amortismanı	(2.128.770)
Çıkışların amortismanı	5.735.908
Dönem sonu net kayıtlı değer	11.348.857
31 Aralık itibarıyla	
Maliyet	30.888.100
Birikmiş amortisman	(19.539.243)
Net kayıtlı değer	11.348.857

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHLİ BİRLEŞME SONRASI KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 11 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibariyle Şirket’in teminat/ipotek/rehin (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	193.592.979
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	193.592.979

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

	31 Aralık 2015		
	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL
Teminat mektubu	6.875.000	5.400.000	193.592.979
	6.875.000	5.400.000	193.592.979

Şirket aleyhine açılmış ve devam etmekte olan dava tutarları 31 Aralık 2015 tarihi itibariyle 1.625.242 TL’dir ve 141.549 TL karşılık ayrılmıştır.

NOT 12 – SERMAYE

Şirket’in 31 Aralık 2015, 2014 ve 2013 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	%	31 Aralık 2015
Ahmet Akbalık	47,70	119.239.142
Ürfi Akbalık	26,23	65.578.195
BİST’de işlem gören kısım	25,00	62.500.010
Diğer	1,07	2.682.653
Nominal sermaye	100,00	250.000.000

Şirket’in 31 Aralık 2015 yılındaki sermayesi 250 milyon adet hisseden oluşmaktadır . Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL’dir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2015 TARİHLİ BİRLEŞME SONRASI KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 12 – SERMAYE (Devamı)

20 Mayıs 2015 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısı’nda Şirket’in 2014 yılı dönem karından, çıkarılmış sermayesinin %59,24’üne denk gelen 93.000.000.-TL’nin sermayeye ilave edilmesine, ilave edilen tutar kadar bedelsiz hisse senedinin ortaklara dağıtılmasına karar verilmiştir.

Genel Kurul Toplantısı’nda alınan karar gereği Şirket’in çıkarılmış sermayesi 300.000.000.-TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde tamamı 2014 yılı dönem karından karşılanmak üzere 93.000.000.-TL artırılarak 157.000.000.-TL’den 250.000.000.-TL’ye çıkarılmıştır. Bedelsiz sermaye artırımı sebebiyle ihraç edilecek 93.000.000.-TL nominal değerli paylara ilişkin ihraç belgesi, Sermaye Piyasası Kurulu’nun 23 Haziran 2015 tarih ve 16/809 sayılı kararı ile onaylanmış olup, bedelsiz payların dağıtımına 8 Temmuz 2015 tarihinde başlanmıştır.

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHLİ BİRLEŞME SONRASI KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 13 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

31 Aralık 2015					
	Alacaklar		Borçlar		
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	Uzun vadeli	
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklar(*)	-	7.953.053	6.861.881	-	-
Diğer ilişkili şirketler					
Akyön Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	1.310.451	1.792	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.(**)	-	3.057.888	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	73.729	473.806	-	-	-
Özak Teks. Konf. San. Ve Tic. A.Ş. (***)	-	4.790	4.935.532	-	19.895.020
Diğer	22.406	-	-	-	-
	1.406.586	11.491.329	11.797.413	-	19.895.020

* Ortaklara ticari borçların kısa vadede ticari borç olarak duran 7.953.053 TL'si Eyüp Göktürk arazi alımı ilgilidir ve faiz hesaplanmamaktadır. Ticari olmayan borçların tamamı Aktay Turizm hisse alımına ilişkindir.

** Söz konusu tutar, Şirket'in Hayattepe, Bulvar 216 ve Hayattepe rezidans projeleri ile ilgili hizmet alımına dayanan borcu kapsamaktadır

*** Şirket'in eski 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 17.116.890 TL tutarındaki ticari olmayan borç bu hisse alımına ilişkindir. Borcun vadesi 4 yıldır. Borca işletilen faiz yıllık %11'dir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHLİ BİRLEŞME SONRASI KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 13 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

31 Aralık 2015						
	Hizmet alımları	Hizmet Satışları	Sabit kıymet satışı	Faiz giderleri	Konut Satışı	Hisse alımı (*)
Ortaklar	-	-	-	-	556.800	83.624
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler						
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.(**)	-	29.076.000	7.300.000	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma A.Ş.	433.750	-	-	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	1.283.544	-	-	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.(***)	17.572.302	1.262.509	-	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.(****)	3.964.726	10.250	3.048.896	-	-	-
Özak Teks. Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	14.129	-	-	-	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	-	-	-	-	-	-
Diğer	9.534	-	-	-	-	-
	23.277.985	30.348.759	7.300.000	3.048.896	556.800	83.624

(*) Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.’nin ortaklarından Ahmet Akbalık ve Urfi Akbalık hisselerinin Özak GYO’ya iat olmayan kısımlarının alımına ilişkin tutardır.

(**) Aktay Otel İşletmeleri’nin Hizmet satışlarında yer alan rakam Ela Hotel Quality’nin peşin ödenen kira rakamıdır. Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarında yer alan rakam ise Ela Hotel Quality ‘nin içerisinde yer alan lojman satışlarıdır.

(***) Söz konusu tutar, Şirket’in Hayattepe, Bulvar 216 ve Hayattepe rezidans projeleri ile ilgili hizmet alımına dayanan borcu kapsamaktadır.

(****) Personel yemekleri, servis vs hizmetleri için alınan hizmet bedellerinden oluşmaktadır. Faiz gideri Arstate’in hisse alımına ilişkin olan borca uygulanan faiz giderlerinden oluşmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHLİ BİRLEŞME SONRASI KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 13 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

	1 Ocak – 31 Aralık 2015
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	289.265
	289.265

NOT 14 – KUR RİSKİ

	31 Aralık 2015		
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari alacak	316.006	72.378	33.220
2. Parasal finansal varlıklar	29.198.041	8.949.738	999.428
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen varlıklar	29.514.047	9.022.116	1.032.648
5. Toplam varlıklar	29.514.047	9.022.116	1.032.648
6. Ticari borçlar	19.946.348	6.844.036	14.674
7. Finansal yükümlülükler	32.706.664	-	10.292.883
8. Kısa vadeli yükümlülükler	52.653.012	6.844.036	10.307.557
9. Finansal yükümlülükler	77.146.840	-	24.278.336
10. Parasal olan diğer yükümlülükler	205.330	-	64.618
11. Uzun vadeli yükümlülükler	77.352.170	-	24.342.954
12. Toplam yükümlülükler	130.005.182	6.844.036	34.650.511
13. Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	(100.491.135)	2.178.080	(33.617.862)

Kur riskine duyarlılık

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

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

NOT 14 – KUR RİSKİ (Devamı)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHLİ BİRLEŞME SONRASI KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

	31 Aralık 2015	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	633.299	(633.299)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	633.299	(633.299)
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- Avro net varlık / yükümlülüğü	(10.682.412)	10.682.412
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(10.682.412)	10.682.412
Toplam (3+6+9)	(10.049.113)	10.049.113

Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Konsolide olmayan/Bireysel finansal tablo ana hesap kalemeleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Aralık 2015
A. Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	38.906.593
B. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a)	1.569.691.300
C. İştirakler	Md. 24/(b)	79.985.672
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	Md. 23/(f)	-
Diğer varlıklar		28.291.130
D. Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	1.716.874.695
E. Finansal borçlar	Md. 31	351.321.991
F. Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-
G. Finansal kiralama borçları	Md. 31	109.252
H. İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23/(f)	31.692.433
İ. Özkaynaklar	Md. 31	1.219.328.969
Diğer kaynaklar		114.422.050
D. Toplam kaynaklar	Md. 3/(p)	1.716.874.695

Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (Devamı)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHLİ BİRLEŞME SONRASI KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Aralık 2015
A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24/(b)	-
A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Vari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md. 24/(b)	38.906.593
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)	134.682.000
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24/(d)	
C2. İşletmeci şirkete iştirak	Md. 28/1(a)	79.975.198
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	
K. Üzerinde proje geliştirilecek, mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri		244.311.506
	Md. 22/e	
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	-

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili düzenleme	31 Aralık 2015	Asgari / Azami Oran
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	% 14	%10 en fazla
2. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar Dayalı	Md. 24/(a), (b)	% 91	%51 en az
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	% 7	%49 en fazla
4. Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası	Md. 24/(d)	% 0	%49 en fazla
5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	% 8	%20 en fazla
6. İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	% 5	%10 en fazla
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	% 31	%500 en fazla
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	% 2	%10 en fazla
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	% 0	%10 en fazla

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2015 TARİHLİ BİRLEŞME SONRASI KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (Devamı)

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

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