

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

**30 HAZİRAN 2016 TARİHİ İTİBARIYLA ALTI AYLIK ARA DÖNEME
AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE
SINIRLI DENETİM RAPORU**

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2016 TARİHİ İTİBARIYLA ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ARA DÖNEM KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1 - 2
ARA DÖNEM KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ARA DÖNEM KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ARA DÖNEM KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6 - 48

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2016 TARİHLİ ARA DÖNEM KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

Varlıklar	Dipnot referansları	Cari dönem Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2016	Geçmiş dönem Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015
Dönen varlıklar		90.602.776	113.188.581
Nakit ve nakit benzerleri	4	29.633.900	45.938.559
Ticari alacaklar		12.391.471	9.424.999
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	17	1.834.139	1.493.813
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	10.557.332	7.931.186
Diğer alacaklar		188.866	1.568.770
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	188.866	1.568.770
Stoklar	8	28.181.484	43.168.948
Peşin ödenmiş giderler	9	8.679.927	3.148.307
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	18	142.119	165.329
Diğer dönen varlıklar	10	11.385.009	9.773.669
Duran varlıklar		1.597.016.291	1.558.475.115
Ticari alacaklar		1.186.376	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	1.186.376	-
Finansal yatırımlar		10.474	10.474
Stoklar	8	72.548.613	40.705.811
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	879.777.073	877.309.716
Maddi duran varlıklar	12	398.926.575	404.018.052
Maddi olmayan duran varlıklar	13	533.612	456.210
Peşin ödenmiş giderler	9	240.995.033	235.559.863
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		240.995.033	235.559.863
Ertelenmiş vergi varlığı	18	3.038.535	414.989
Toplam varlıklar		1.687.619.067	1.671.663.696

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2016 TARİHLİ ARA DÖNEM KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

Kaynaklar	Dipnot referansları	Cari dönem Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2016	Geçmiş dönem Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015
Kısa vadeli yükümlülükler		241.695.945	236.247.384
Kısa vadeli borçlanmalar	5	272.643	15.335.302
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	189.033.784	129.822.065
Ticari borçlar		20.773.338	26.092.736
- İlişkili taraflara ticari borçlar	25	2.867.299	11.319.509
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	17.906.039	14.773.227
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		1.638.717	1.094.651
Diğer borçlar		6.142.413	34.885.958
- İlişkili taraflara diğer borçlar	25	4.063.553	13.905.423
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	2.078.860	20.980.535
Ertelenmiş gelirler	9	22.112.042	27.748.045
Kısa vadeli karşılıklar		1.723.008	1.268.627
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	1.088.674	1.268.627
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		634.334	-
Uzun vadeli yükümlülükler		297.474.519	292.701.470
Uzun vadeli borçlanmalar	5	259.557.963	257.415.754
Ticari borçlar		9.219.518	8.772.927
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	9.219.518	8.772.927
Diğer borçlar		20.369.375	19.895.020
- İlişkili taraflara diğer borçlar	17	20.369.375	19.895.020
Ertelenmiş gelirler	9	7.699.168	5.729.718
Uzun vadeli karşılıklar		628.495	888.051
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		628.495	888.051
Özkaynaklar		1.148.448.603	1.142.714.842
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		1.148.565.494	1.142.310.675
Ödenmiş sermaye	15	250.000.000	250.000.000
Paylara ilişkin primler	15	146.712.969	146.712.969
Geri alınmış paylar	15	(600.625)	(600.625)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	15	335.517.789	335.868.412
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	15	336.316.735	336.316.735
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	15	(798.946)	(448.323)
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		19.319.877	17.248.217
Geçmiş yıllar karları		391.010.042	201.345.760
Net dönem karı		6.605.442	191.735.942
Kontrol gücü olmayan paylar		(116.891)	404.167
Toplam kaynaklar		1.687.619.067	1.671.663.696

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2016	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Nisan - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2015
Hasılat	19	53.528.704	82.779.027	21.414.597	42.791.784
Satışların maliyeti	19	(40.828.810)	(61.081.772)	(15.842.087)	(26.808.460)
Brüt kar		12.699.894	21.697.255	5.572.510	15.983.324
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	20	(3.628.735)	(4.454.279)	(1.548.210)	(2.263.615)
Genel yönetim giderleri (-)		(2.943.169)	(4.728.707)	(1.556.690)	(2.052.696)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	12.502.322	81.286.784	7.329.950	72.513.610
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(3.880.332)	(1.818.188)	(1.524.228)	(440.078)
Faaliyet karı		14.749.980	91.982.865	8.273.332	83.740.545
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		-	26.377	-	26.377
Finansal gelirler	22	4.018.785	3.870.756	1.161.222	1.487.973
Finansal giderler (-)	22	(15.202.010)	(44.447.026)	(8.221.688)	(15.350.678)
Vergi öncesi kar		3.566.755	51.432.972	1.212.866	69.904.217
Vergi geliri/(gideri)					
- Dönem vergi gideri	18	-	(64.897)	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri	18	2.532.238	3.456.128	747.793	1.325.462
Net dönem karı		6.098.993	54.824.203	1.960.659	71.229.679
Dönem karının dağılımı					
Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım		6.605.442	55.378.881	2.110.219	71.451.933
Kontrol gücü olmayan paylar		(506.449)	(554.678)	(149.560)	(222.254)
Net dönem karı		6.098.993	54.824.203	1.960.659	71.229.679
Pay başına kazanç	16	0,0264	0,222	0,0084	0,286
Diğer kapsamlı gelir:					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları/(azalışları), vergi sonrası	18	-	102.815.061	-	52.500.842
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları), vergi sonrası	18	(365.232)	(37.429)	37.251	51.327
Toplam kapsamlı gelir		5.733.761	157.601.835	1.997.910	123.781.848
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı					
Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım		6.254.819	158.156.513	2.145.981	123.998.622
Kontrol gücü olmayan paylar		(521.058)	(554.678)	(148.071)	(216.774)
Toplam kapsamlı gelir		5.733.761	157.601.835	1.997.910	123.781.848

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Paylara ilişkin primler	Geri alınmış paylar	<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler</i>		Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/(zararı)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
				Maddi duran varlık yeniden değerleme artışları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları						
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 artırım (Not 15)	93.000.000	-	-	-	-	-	(93.000.000)	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	-	-	-	102.815.061	(37.429)	-	-	55.378.881	158.156.513	(554.678)	157.601.835
30 Haziran 2015 itibariyle bakiye	250.000.000	146.712.969	-	304.071.935	(352.831)	17.248.217	201.345.760	55.378.881	974.404.931	185.838	974.590.769
1 Ocak 2016 itibariyle bakiye	250.000.000	146.712.969	(600.625)	336.316.735	(448.323)	17.248.217	201.345.760	191.735.942	1.142.310.675	404.167	1.142.714.842
Transferler	-	-	-	-	-	2.071.660	189.664.282	(191.735.942)	-	-	-
Dönem karı	-	-	-	-	-	-	-	6.605.442	6.605.442	(506.449)	6.098.993
Diğer kapsamlı gelir / (gider)	-	-	-	-	(350.623)	-	-	-	(350.623)	(14.609)	(365.232)
30 Haziran 2016 itibariyle bakiye	250.000.000	146.712.969	(600.625)	336.316.735	(798.946)	19.319.877	391.010.042	6.605.442	1.148.565.494	(116.891)	1.148.448.603

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Cari dönem Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2016	Geçmiş dönem Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2015
A. İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları		(36.035.409)	(2.009.994)
Dönem karı		6.098.993	54.824.203
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		24.071.470	(39.078.967)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	12,13	6.305.127	6.369.231
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(50.464)	472.817
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		19.448.688	14.878.388
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		900.357	12.457.178
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler	18	(2.532.238)	(3.391.231)
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	11	-	(69.865.350)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(67.572.303)	(18.510.756)
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(16.855.338)	17.457.819
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(3.439.668)	(3.012.043)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(11.198.226)	9.902.406
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(4.143.328)	(13.785.414)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(31.935.743)	(29.073.524)
Faaliyetlerde kullanılan / elde edilen nakit akışları		(37.401.840)	(2.765.520)
Alınan faiz		1.723.586	1.764.198
Vergi iadeleri/(ödemeleri)		23.210	(889.440)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(380.365)	(119.232)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(3.758.409)	(3.521.047)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkları alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(1.291.052)	(3.812.960)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	12, 13	-	291.913
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarından nakit çıkışları		(2.467.357)	-
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		23.489.159	(101.975.472)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		70.094.727	211.425.960
Ödenen faiz		(21.678.380)	(6.576.105)
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(24.927.188)	(306.825.327)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ) (A+B+C)		(16.304.659)	(107.506.513)
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		45.938.559	148.654.203
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	4	29.633.900	41.147.690

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

Bağlı ortaklıklar:

Şirket'in bağlı ortaklıklarının detayı aşağıda verilmektedir:

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Müşterek faaliyet:

Şirket’in müşterek faaliyetinin detayı aşağıda verilmektedir:

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

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

Finansal tabloların onaylanması:

Konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 19 Ağustos 2016 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin temel esaslar

TMS’ye Uygunluk Beyanı

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

Finansal tablolar SPK’nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin temel esaslar (Devamı)

Kullanılan para birimi

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Konsolidasyona ilişkin esaslar

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

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

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin temel esaslar (Devamı)

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

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

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

Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

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

- Müştereken elde bulundurulmuş varlıklardaki payı da dâhil olmak üzere varlıklarını,
- Müştereken katlanılan borçlardaki payı da dâhil olmak üzere borçlarını,
- Müşterek faaliyetten kaynaklanan çıktıya ilişkin payının satışından doğan hasılatını,
- Müşterek faaliyet tarafından çıktının satışından doğan 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 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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

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

- TMS 7 ‘Nakit akış tabloları’ndaki değişiklikler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler finansal tablo okuyucularının finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülük değişikliklerini değerlendirebilmelerine imkan veren ek açıklamalar getirmiştir. Değişiklikler TMSK’nın ‘açıklama inisiyatifi’ projesinin bir parçası olarak finansal tablo açıklamalarının nasıl geliştirilebileceğine dair çıkarılmıştır.
- TMS 12 ‘Gelir vergileri’deki değişiklikler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik bir varlığın gerçeğe uygun değerinden ölçülmesi durumunda ve gerçeğe uygun değerinin vergi matrahından altında kalması durumunda ertelenmiş verginin muhasebeleştirilmesi ile ilgili netleştirme yapmaktadır. Ayrıca ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesi ile ilgili diğer bazı yönleri de açıklığa kavuşturmuştur.
- TFRS 2 ‘Hisse bazlı ödemeler’deki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik nakde dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçüm esaslarını ve bir ödüllendirmeyi nakde dayalıdan özkaynağa dayalıya çeviren değişikliklerin nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır. Bu değişiklik aynı zamanda bir işverenin çalışanının hisse bazlı ödemesine ilişkin bir miktarı kesmek ve bunu vergi dairesine ödemekle yükümlü olduğu durumlarda, TFRS 2’nin esaslarına bir istisna getirerek, bu ödül sanki tamamen özkaynağa dayalıymışçasına işlem görmesini gerektirmektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

- TFRS 15 ‘Müşterilerle yapılan sözleşmelerinden doğan hasılat’; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika’da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tabloların toplam gelirlerinin dünya çapında karşılaştırılabilir olmasını sağlamayı amaçlamıştır.
- TFRS 15 ‘Müşterilerle yapılan sözleşmelerinden doğan hasılat’ daki değişiklikler; Bu değişikliklerle edim (performans) yükümlülüklerini belirleyen uygulama rehberliğine, fikri mülkiyet lisanslarının muhasebesine ve işletmenin asıl midir yoksa aracı mıdır değerlendirmesine (net hasılat sunumuna karşın brüt hasılat sunumu) ilişkin açıklamaları içermektedir. Uygulama rehberliğindeki bu alanların her biri için yeni ve değiştirilmiş açıklayıcı örnekler eklenmiştir. TMSK, aynı zamanda yeni hasılat standardına geçiş ile ilgili ek pratik tedbirler dahil etmiştir.
- TFRS 9, ‘Finansal araçlar’; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart TMS 39’un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şuanda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.

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

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

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

2.6 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Binaların gerçeğe uygun değer tespitleri

Grup'un bilanço tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin ve binalarının gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul 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.

Dava karşılıkları

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

Ertelenmiş Vergi

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

Şüpheli alacak karşılıkları

Şüpheli alacak karşılıkları, Grup yönetiminin bilanço tarihi itibarıyla varolan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememe 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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Borçlanma maliyetleri

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

2.8 İşletmenin sürekliliği

İlişte sunulan konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre düzenlenmiştir. Grup'un 30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarından 150.458.835 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 projesinde 2016 yıl sonuna kadar ön satışlar başlayacak olup, ön satışların başladığı döneme kadar Şirket özkaynakları, stoktaki dairelerin satışları, kira gelirleri ve bankalar nezdindeki mevcut nakit/gayrinakit kredi limitleri ile finansal durumunu koruyacaktır.

Aktay Otel 30 Haziran 2016 tarihiyle biten dönemde sezon henüz başlamadığından zarar etmiştir. Ayrıca, 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.

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

Grup'un faaliyet bölümlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

1 Ocak - 30 Haziran 2016					
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otellilik	Segmentler arası gelirler	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	49.993.596	12.395.243	(8.857.135)	(3.000)	53.528.704
Satışların maliyeti (-)	(27.102.839)	(23.075.636)	8.857.135	492.530	(40.828.810)
Brüt kar / (zarar)	22.890.757	(10.680.393)	-	489.530	12.699.894
Genel yönetim giderleri (-)	(1.925.306)	(1.029.946)	-	12.083	(2.943.169)
Pazarlama giderleri (-)	(1.605.293)	(2.023.442)	-	-	(3.628.735)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler/(giderler), net	7.882.175	2.478.993	-	(1.739.178)	8.621.990
Esas faaliyet karı/(zararı)	27.242.333	(11.254.788)		(1.237.565)	14.749.980
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	-	-	-	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı/(zararı)	27.242.333	(11.254.788)	-	(1.237.565)	14.749.980
Finansman gelirleri	1.601.956	2.998.934	-	(582.105)	4.018.785
Finansman (giderleri)	(11.485.337)	(4.405.336)	-	688.663	(15.202.010)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)	17.358.952	(12.661.190)		(1.131.007)	3.566.755
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/(gideri)	-	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	2.532.238	-	-	2.532.238
Dönem karı/(zararı)	17.358.952	(10.128.952)		(1.131.007)	6.098.993
1 Nisan - 30 Haziran 2016					
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otellilik	Segmentler arası gelirler	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	16.931.183	8.324.210	(4.517.707)	676.911	21.414.597
Satışların maliyeti (-)	(7.969.762)	(12.882.562)	4.517.707	492.530	(15.842.087)
Brüt kar / (zarar)	8.961.421	(4.558.352)	-	1.169.441	5.572.510
Pazarlama giderleri (-)	(1.018.915)	(537.307)	-	(468)	(1.556.690)
Genel yönetim giderleri (-)	(452.716)	(1.095.494)	-	-	(1.548.210)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler/(giderler), net	5.557.901	3.883.680	-	(3.635.859)	5.805.722
Esas faaliyet karı/(zararı)	13.047.691	(2.307.473)	-	(2.466.886)	8.273.332
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	-	-	-	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı/(zararı)	13.047.691	(2.307.473)		(2.466.886)	8.273.332
Finansman gelirleri	1.206.715	2.716.898	-	(2.762.391)	1.161.222
Finansman (giderleri)	(8.162.484)	(4.148.389)	-	4.089.185	(8.221.688)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)	6.091.922	(3.738.964)		(1.140.092)	1.212.866
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/(gideri)	-	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	747.793	-	-	747.793
Dönem (zararı)/karı	6.091.922	(2.991.171)		(1.140.092)	1.960.659

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

1 Ocak - 30 Haziran 2015					
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Segmentler arası gelirler	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	70.743.633	25.661.010	(13.625.616)	-	82.779.027
Satışların maliyeti (-)	(38.332.114)	(36.328.836)	13.625.616	(46.438)	(61.081.772)
Brüt kar / (zarar)	32.411.519	(10.667.826)	-	(46.438)	21.697.255
Pazarlama giderleri (-)	(2.011.673)	(2.442.606)	-	-	(4.454.279)
Genel yönetim giderleri (-)	(3.621.116)	(1.181.836)	-	74.245	(4.728.707)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	72.593.364	6.908.662	-	1.784.758	81.286.784
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(321.573)	(2.015.331)	-	518.716	(1.818.188)
Esas faaliyet karı/(zararı)	99.050.521	(9.398.937)	-	2.331.281	91.982.865
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	26.377	-	-	-	26.377
Finansman gideri öncesi faaliyet karı/(zararı)	99.076.898	(9.398.937)	-	2.331.281	92.009.242
Finansman gelirleri	5.428.781	828.467	-	(2.386.492)	3.870.756
Finansman (giderleri)	(40.761.149)	(3.824.744)	-	138.867	(44.447.026)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)	63.744.530	(12.395.214)	-	83.656	51.432.972
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/(gideri) (64.897)	-	-	-	-	(64.897)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	2.631.297	-	824.831	3.456.128
Dönem karı/(zararı)	63.679.633	(9.763.917)	-	908.487	54.824.203
1 Nisan - 30 Haziran 2015					
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Segmentler arası gelirler	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	30.628.929	20.137.958	(7.975.103)	-	42.791.784
Satışların maliyeti (-)	(13.161.290)	(21.556.098)	7.975.103	(66.175)	(26.808.460)
Brüt kar	17.467.639	(1.418.140)	-	(66.175)	15.983.324
Pazarlama giderleri (-)	(1.114.047)	(1.149.568)	-	-	(2.263.615)
Genel yönetim giderleri (-)	(1.196.442)	(3.020.503)	-	2.164.249	(2.052.696)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	64.224.831	3.683.984	-	4.604.795	72.513.610
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	195.354	(1.154.148)	-	518.716	(440.078)
Esas faaliyet karı/(zararı)	79.577.335	(3.058.375)	-	7.221.585	83.740.545
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	26.377	-	-	-	26.377
Finansman gideri öncesi faaliyet karı/(zararı)	79.603.712	(3.058.375)	-	7.221.585	83.766.922
Finansman gelirleri	2.395.385	79.054	-	(986.466)	1.487.973
Finansman (giderleri)	(14.217.488)	(1.118.964)	-	(14.226)	(15.350.678)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)	67.781.609	(4.098.285)	-	6.220.893	69.904.217
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/(gideri)	-	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	982.850	-	342.612	1.325.462
Dönem karı/(zararı)	67.781.609	(3.115.435)	-	6.563.505	71.229.679

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 Haziran 2015 itibarıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı segmenti altında gösterilmeye başlamıştır. Şirketin ana faaliyeti sabit kıymetlerinde duran otelin kiralamaktır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

Varlıklar	30 Haziran 2016			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
Dönen varlıklar	72.573.799	51.575.747	(33.546.770)	90.602.776
Duran varlıklar	1.865.942.140	15.953.517	(284.879.366)	1.597.016.291
Toplam varlıklar	1.938.515.939	67.529.264	(318.426.136)	1.687.619.067

Kaynaklar	30 Haziran 2016			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
Kısa vadeli yükümlülükler	211.477.581	69.226.582	(39.008.218)	241.695.945
Uzun vadeli yükümlülükler	290.675.922	6.798.597	-	297.474.519
Özkaynaklar	1.436.362.436	(8.495.915)	(279.417.918)	1.148.448.603
Toplam kaynaklar	1.938.515.939	67.529.264	(318.426.136)	1.687.619.067

Varlıklar	30 Haziran 2015			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
Dönen varlıklar	108.213.881	44.363.362	(34.948.985)	117.628.258
Cari olmayan / Duran varlıklar	1.658.753.596	20.461.611	(276.863.325)	1.402.351.882
Toplam varlıklar	1.766.967.477	64.824.973	(311.812.310)	1.519.980.140

Kaynaklar	30 Haziran 2015			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm - otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
Kısa vadeli yükümlülükler	302.649.269	35.482.281	(33.969.475)	304.162.075
Uzun vadeli yükümlülükler	211.242.127	29.979.684	5.485	241.227.296
Özkaynaklar	1.253.076.081	(636.992)	(277.848.320)	974.590.769
Toplam kaynaklar	1.766.967.477	64.824.973	(311.812.310)	1.519.980.140

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Kasa	77.727	51.863
Bankadaki nakit	29.075.513	45.410.056
Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	22.359.615	43.978.619
Vadesiz mevduatlar	5.625.049	1.431.437
Diğer	1.090.849	-
	29.153.240	45.461.919
Bloke mevduatlar (*)	480.660	476.640
	29.633.900	45.938.559

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Grup'un vadeli mevduatlarının detayı aşağıdaki gibidir;

Para birimi	Faiz oranı (%)	30 Haziran 2016
Türk Lirası	10,40	12.575.746
Avro	1,00-1,20	6.319.213
ABD Doları	2,20	3.464.656
		22.359.615

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

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

5. FİNANSAL BORÇLAR

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

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli borçlanmalar	272.643	15.335.302
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	189.033.784	129.822.065
Uzun vadeli borçlanmalar	259.557.963	257.415.754
		448.864.390
		402.573.121

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

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Finansal borçlar		
Banka kredileri	448.864.390	402.463.869
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	-	109.252
		448.864.390
		402.573.121

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

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

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
1 yıl içerisinde ödenecek	189.306.427	145.048.115
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	139.001.018	167.566.023
2-5 yıl içerisinde ödenecek	120.556.945	89.849.731
	448.864.390	402.463.869

Banka kredilerinin döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	30 Haziran 2016		
	Faiz oranı	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	%10,55-%13	110.246.157	135.723.680
Avro	%1,49-%4	79.060.270	123.834.283
		189.306.427	259.557.963

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

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

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar:

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Ticari alacaklar	6.941.708	10.235.415
Kısa vadeli ticari alacaklar senetleri	6.826.525	1.619.852
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(3.210.901)	(3.924.081)
	10.557.332	7.931.186

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Uzun vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Uzun vadeli ticari alacak senetleri	1.186.376	-
	1.186.376	-

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

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Ocak - 30 Haziran 2015
Açılış bakiyesi	(3.924.081)	(3.038.308)
Konusu kalmayan karşılık	713.180	482.287
Dönem gideri	-	(74.557)
Kapanış bakiyesi	(3.210.901)	(2.630.578)

b) Ticari Borçlar:

Kısa vadeli ticari borçlar	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Ticari borçlar	12.200.699	10.031.456
Gider tahakkukları (*)	4.922.181	4.862.781
Borç senetleri	873.631	192.789
Ticari borçlar reeskontu (-)	(90.472)	(313.799)
	17.906.039	14.773.227

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

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

Uzun vadeli ticari borçlar	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Ticari borçlar (*)	11.279.085	11.338.646
Borç reeskontu (-)	(2.059.567)	(2.565.719)
	9.219.518	8.772.927

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Diğer alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
KDV iadesi alacakları	120.244	1.523.406
Verilen depozito ve teminatlar	24.343	6.174
Diğer	44.279	39.190
	188.866	1.568.770

b) Diğer Borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Ödenecek vergiler	1.041.598	263.811
Alınan depozito ve teminatlar (*)	1.037.262	722.957
Diğer (**)	-	19.993.767
	2.078.860	20.980.535

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

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

8. STOKLAR

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Tamamlanan proje stokları (*)	25.687.784	41.614.984
Turizm faaliyetleri ile ilgili stoklar	2.493.700	1.553.964
Kısa vadeli stoklar	28.181.484	43.168.948
Devam eden proje stokları (**)	72.548.613	40.705.811
Uzun vadeli stoklar	72.548.613	40.705.811

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

(**) İlgili maliyetlerin büyük kısmı, Grup'un portföyünde bulunan Kazlıçeşme projesi ve İzmir'de geliştirilen konut projesine ait devam eden proje maliyetleridir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Taşeronlara verilen avanslar	4.410.057	578.183
Verilen sipariş avansları	2.310.693	1.879.508
Gelecek aylara ait giderler	1.959.177	690.616
	8.679.927	3.148.307

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Proje avansı (*)	240.860.140	235.551.120
Gelecek yıllara ait giderler	134.893	8.743
	240.995.033	235.559.863

(*) 30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla proje avansları, İzmir ili Konak İlçesinde ve İstanbul Zeytinburnu İlçesinde bulunan arsa alanları üzerinde, “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” iş modeline dayalı olarak yapılacak olan projeye istinaden Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret AŞ’ye ve Emlak Konut GYO AŞ’ye verilen avanslardan oluşmaktadır. İzmir projesinde, 9 Eylül 2013 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden konut, 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) 111.036.978 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.

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Alınan sipariş avansları (*)	17.343.116	20.381.175
Gelecek aylara ait gelirler (**)	4.768.926	7.366.870
	22.112.042	27.748.045

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Alınan sipariş avansları (*)	7.699.168	5.729.718
	7.699.168	5.729.718

(*) 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. DİĞER VARLIKLAR

Diğer dönen varlıklar	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Devreden KDV	11.320.640	9.545.489
İş avansları	36.052	19.562
Diğer	28.317	208.618
	11.385.009	9.773.669

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2016 itibariyle açılış bakiyesi	285.270.249	592.039.467	877.309.716
Alımlar (*)	-	2.467.357	2.467.357
30 Haziran 2016 itibariyle kapanış bakiyesi	285.270.249	594.506.824	879.777.073
	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	41.681.962	69.865.350
30 Haziran 2015 itibariyle kapanış bakiyesi	252.054.364	497.161.744	749.216.108

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

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

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Grup ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerleme çalışmaları neticesinde elde edilmiştir. Reel Gayrimenkul Değerleme 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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

	Kullanılan yöntem	Seviye	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
İkitelli Bina	Emsal Karşılaştırma	2	251.200.000	251.200.000
Ataşehir Bina (*)	Gelir İndirgeme	3	226.360.824	223.893.467
Güneşli Bina	Emsal Karşılaştırma	2	116.946.000	116.946.000
Balmumcu Arsa	Emsal Karşılaştırma	2	105.000.000	105.000.000
Bayrampaşa Arsa & Bina	Yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı	3	94.138.249	94.138.249
Eyüp Arsa	Emsal Karşılaştırma	2	56.450.000	56.450.000
Bağcılar Arsa	Emsal Karşılaştırma	2	29.682.000	29.682.000
			879.777.073	877.309.716

30 Haziran 2016 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, 31 Aralık 2015 tarihli ekspertiz rapor değerlerini ve bu tarihten itibaren 30 Haziran 2016 tarihine kadar yatırım amaçlı gayrimenkuller için yapılmış harcamaları içermektedir.

Grup, 19.959.648 TL tutarındaki kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralandan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir. (30 Haziran 2015: 13.623.065 TL) Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 3.671.597 TL'dir (30 Haziran 2015: 3.459.312 TL).

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

Değerleme raporuyla ilgili detaylar aşağıdaki gibidir;

İkitelli Bina

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

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

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

Değerleme raporunda taşınmazın nihai değerini belirlemek için emsal değer kabul edilmiştir. Bunun sebebi olarak, Türkiye'de yaşanan ani ve hızlı ekonomik değişiklikler, taşınmazların özellikleri, mülk sahiplerinin kendi öngörülerine göre talep ettikleri kira değerlerindeki aşırı değişkenlikler ve taşınmazların değerlerine 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 önemli değer artışı gerçekleşmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Güneşli Bina

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

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

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

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

Emsal karşılaştırma yaklaşımına göre;

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

Doğrudan kapitalizasyon yaklaşımına göre;

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

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

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

Bayrampaşa Arsa & Bina

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

- Emsal karşılaştırma yöntemine göre 85.482.621 TL
 - Gelir indirgeme yaklaşımına göre 92.902.254 TL
 - Yeniden inşa etme yaklaşımına göre 94.138.249 TL (kullanılan değer) olarak değerlendirilmiştir.
- Gayrimenkulün nihai gerçeğe uygun değeri olarak yeniden inşa etme yöntemi sonucu tespit edilen değer kullanılmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Balmumcu arsa

Taşınmazın, İstanbul Beşiktaş'ta yer alan 3 adet arsa, 2 adet apartman vasıflı gayrimenkuldür. 31 Aralık 2015 tarihli değerleme raporuna göre, Gayrimenkulün değeri belirlenirken, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı uygulanmış,

- Emsal karşılaştırma yöntemine göre 105.000.000 TL (kullanılan değer)
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre 102.762.116 TL olarak değerlendirilmiştir.

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

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

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

Bağcılar arsa

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Eyüp Arsa

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

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

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

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

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

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

Ataşehir Bina

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Yer altı ve yer üstü düzenleri	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Maliyet değeri							
1 Ocak 2016 itibariyle açılış bakiyesi	204.964	424.946.945	8.034.006	712.888	31.971.607	4.292.444	470.162.854
Alımlar	-	-	11.446	-	974.718	179.977	1.166.141
30 Haziran 2016 itibariyle kapanış bakiyesi	204.964	424.946.945	8.045.452	712.888	32.946.325	4.472.421	471.328.995
Birikmiş amortismanlar							
1 Ocak 2016 itibariyle açılış bakiyesi	(27.291)	(39.146.945)	(5.709.873)	(676.526)	(20.584.167)	-	(66.144.802)
Dönem gideri	(5.348)	(4.547.943)	(452.955)	(27.712)	(1.223.660)	-	(6.257.618)
30 Haziran 2016 itibariyle kapanış bakiyesi	(32.639)	(43.694.888)	(6.162.828)	(704.238)	(21.807.827)	-	(72.402.420)
30 Haziran 2016 itibariyle net defter değeri	172.325	381.252.057	1.882.624	8.650	11.138.498	4.472.421	398.926.575
	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	-	-	176.099	136.310	2.489.886	600.775	3.403.070
Maddi duran varlık değer artışı	-	52.500.842	-	-	-	-	52.500.842
Çıkışlar	-	-	(129.734)	-	(2.576.538)	-	(2.706.272)
30 Haziran 2015 itibariyle kapanış bakiyesi	204.964	392.702.145	9.437.386	1.258.972	29.438.395	3.707.153	436.749.015
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	(5.348)	(4.592.536)	(357.224)	(59.806)	(1.246.863)	-	(6.261.777)
Çıkışlar	-	-	129.734	-	2.312.150	-	2.441.884
30 Haziran 2015 itibariyle kapanış bakiyesi	(21.944)	(35.508.144)	(5.352.339)	(676.125)	(19.142.089)	-	(60.700.641)
30 Haziran 2015 itibariyle net defter değeri	183.020	357.194.001	4.085.047	582.847	10.296.306	3.707.153	376.048.374

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

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

Serik Ela Otel

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

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

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

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

İşletmeye ilişkin Varsayımlar

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

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

Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

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

Özak GYO Gelirleri

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

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

Özak GYO Giderleri

Ecrimisil Ödemesi:

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

İrtifak Hakkı Bedeli:

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

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

Binalar sözleşme süresince amorti edilmektedir.

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

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Maliyet	73.228.650	73.228.702
Birikmiş amortisman	(16.743.062)	(15.876.558)
Net defter değeri	56.485.588	57.352.144

13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	Haklar	Diğer maddi olmayan duran varlıklar	Toplam
Maliyet değeri			
1 Ocak 2016 itibariyle açılış bakiyesi	598.655	164.941	763.596
Alımlar	124.911	-	124.911
30 Haziran 2016 itibariyle kapanış bakiyesi	723.566	164.941	888.507
Birikmiş amortismanlar			
1 Ocak 2016 itibariyle açılış bakiyesi	(240.909)	(66.477)	(307.386)
Dönem gideri	(34.703)	(12.806)	(47.509)
30 Haziran 2016 itibariyle kapanış bakiyesi	(275.612)	(79.283)	(354.895)
30 Haziran 2016 itibariyle net defter değeri	447.954	85.658	533.612

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	Haklar	Diğer maddi olmayan duran varlıklar	Toplam
Maliyet değeri			
1 Ocak 2015 itibariyle açılış bakiyesi	568.986	220.747	789.733
Alımlar	440.825	73.551	514.376
Çıkışlar	(411.156)	(129.357)	(540.513)
31 Aralık 2015 itibariyle kapanış bakiyesi	598.655	164.941	763.596
Birikmiş amortismanlar			
1 Ocak 2015 itibariyle açılış bakiyesi	(135.357)	(172.158)	(307.515)
Dönem gideri	(135.270)	(23.676)	(158.946)
Çıkışlar	29.718	129.357	159.075
31 Aralık 2015 itibariyle kapanış bakiyesi	(240.909)	(66.477)	(307.386)
31 Aralık 2015 itibariyle net defter değeri	357.746	98.464	456.210

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

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	220.804.612	244.364.785
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3.kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3.kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	220.804.612	244.364.785

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

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

	30 Haziran 2016			31 Aralık 2015		
	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL
Teminat mektubu	2.434.139	20.276.669	220.804.612	6.875.000	20.610.002	228.476.785
Bono	-	-	-	-	5.000.000	15.888.000
	2.434.139	20.276.669	220.804.612	6.875.000	25.610.002	244.364.785

Grup aleyhine açılmış ve devam etmekte olan diğer dava tutarları 30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla 2.330.691 TL'dir ve 1.088.674 TL tutarındaki kısmına karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2015 : 3.156.499 TL'dir ve 1.268.627 tutarındaki kısmına karşılık ayrılmıştır). Grup yönetimi, karşılık ayrılanlar dışındaki davaların lehte sonuçlanacağını tahmin etmektedir.

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

15. ÖZKAYNAKLAR

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

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

(*) Ana ortaklar tarafından kontrol edilen şirket.

Ödenmiş sermaye

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

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

Paylara ilişkin primler:

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

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

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları	336.316.735	336.316.735
- vergi etkisi	-	-
Aktüeryal kayıp/kazanç fonu	(998.683)	(560.404)
- vergi etkisi	199.737	112.081
	335.517.789	335.868.412

16. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Nisan - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2015
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	250.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	6.605.442	55.378.881	2.110.219	71.451.933
Pay başına kazanç	0,0264	0,2220	0,0084	0,0090

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	30 Haziran 2016			
	Alacaklar	Borçlar		
	Kısa vadeli Ticari	Kısa vadeli Ticari	Kısa vadeli Ticari olmayan	Uzun vadeli Ticari olmayan
Ortaklar				
Ortaklara Borçlar	-	2.097.860	-	7.713.662
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler				
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	1.551.436	572	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	171.175	766.707	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	77.146	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. A.Ş.	21.140	-	-	-
Özak Tekstil (*)	-	1.884	4.063.553	12.655.713
Diğer	13.242	276	-	-
	1.834.139	2.867.299	4.063.553	20.369.375

(*) Grup'un bağlı ortaklıklarından Arstate hisselerinin %54,8'lik kısmı 27 Haziran 2013 tarihinde ilişkili şirketlerden olan Özak Tekstil'den satın alınmıştır. Özak Tekstil'e olan toplam 16.719.266 TL tutarındaki ticari olmayan borç bu hisse alımına ilişkindir. Borcun vadesi 2 yıldır. Borca işletilen faiz yıllık %11'dir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

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

(**) Grup'un bağlı ortaklıklarından Arstate hisselerinin %54,8'lik kısmı 27 Haziran 2013 tarihinde ilişkili şirketlerden olan Özak Tekstil'den satın alınmıştır. Özak Tekstil'e olan toplam 24.503.133 TL tutarındaki ticari olmayan borç bu hisse alımına ilişkindir. Borcun vadesi 4 yıldır. Borca işletilen faiz yıllık %11'dir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler

	1 Ocak - 30 Haziran 2016					Sabit kıymet alımları	Hisse alımı
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri			
Ortaklar							
Ortaklarla yapılan işlemler	-	-	-	-	-	-	-
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler							
Özak Teks. Konf. San. ve Tic. A.Ş.	64.081	-	762.468	2.776.487	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	2.054.449	98.429	-	-	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	960.265	618.264	402.411	-	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	856.164	82.581	-	-	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hizmetleri Ltd. Şti.	-	-	-	-	-	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-
Diğer	6.355	31.031	-	-	-	-	-
	3.941.314	830.305	1.164.879	2.776.487	-	-	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Nisan - 30 Haziran 2016					
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit kıymet alımları	Hisse alımı
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler						
Ortaklarla yapılan işlemler	-	-	-	-	-	-
Özak Teks. Konf. San. ve Tic. A.Ş.	5.458	-	422.193	1.367.335	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	1.961.742	48.473	-	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	748.480	307.251	402.410	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	265.392	40.669	-	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hizmetleri Ltd. Şti.	-	-	-	-	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	-	-	-	-	-	-
Diğer	6.356	27.762	-	-	-	-
	2.987.428	424.155	824.603	1.367.335	-	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

1 Ocak - 30 Haziran 2015						
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit kıymet alımları	Hisse alımı (*)
Ortaklar						
Ortaklarla yapılan işlemler	-	-	-	-	-	26.542
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler						
Özak Tekst. Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	6.629		1.885.743	2.346.702	-	48.906
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	8.299.826	275.335	-	83.073	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	863.757	260.297	-	19.284	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	2.126.416	-	-	69.698	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hizmetleri Ltd	155.191	-	-	2.924	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	-	-	-	5.436	-	-
Diğer	7.647	-	-	-	-	-
	11.459.466	535.632	1.885.743	2.527.117	-	75.448
1 Nisan - 30 Haziran 2015						
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit kıymet alımları	Hisse alımı
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler						
Ahmet Akbalık	-	-	-	-	-	26.542
Ürfi Akbalık	-	-	-	-	-	-
Özak Tekst. Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	2.117	-	-	1.225.585	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	5.422.744	73.405	946.587	43.385	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	634.368	186.103	-	10.071	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	350.894	-	-	69.698	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hizmetleri Ltd	-	-	-	1.527	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	-	-	-	2.839	-	-
	6.410.123	259.508	946.587	1.353.105	-	26.542

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Ocak - 30 Haziran 2015
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	850.551	799.789
	850.551	799.789

18. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Cari vergi yükümlülüğü/(varlığı), net	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Cari kurumlar vergisi karşılığı	-	64.897
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(142.119)	(230.226)
	(142.119)	(165.329)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan ana ortaklık Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınırlara kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

Vergi gideri aşağıdakilerden oluşmaktadır;

	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Ocak - 30 Haziran 2015
Dönem vergi gideri	-	(64.897)
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi geliri	2.532.238	3.456.128
Ara toplam: Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	2.532.238	3.391.231
Diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gideri;		
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal (kazanç)/kayıp	(91.308)	9.356
Maddi duran varlıklar değer artışı vergi etkisi (*)	-	50.314.219
	2.440.930	50.323.575

(*) Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. Özak GYO ile 27 Mart 2015 tarihi itibarıyla birleşmiştir. Aktay Turizm bu birleşmeden dolayı vergi muafiyeti kapsamına girmiştir. Bu sebeple, Aktay Turizm'de birleşme öncesinde yaratılan ertelenmiş vergiler ters çevrilmiştir. Diğer kapsamlı gider olarak muhasebeleştirilen ve 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla 50.314.219 TL olan maddi duran varlık değer artış fonunu vergi etkisi de bu kapsamda ters çevrilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Şüpheli ticari alacak karşılıkları	(341.120)	(340.379)
Maddi varlıkların amortisman/maddi olmayan varlıkların itfa farkları	190.999	212.686
Kullanılmamış izin karşılıkları	(109.640)	(99.933)
Kıdem tazminatı karşılıkları	(95.149)	(59.488)
Dava karşılıkları	(139.567)	(137.027)
İndirilebilir mali zararlar (*)	(2.341.387)	-
Diğer	(202.671)	9.152
	(3.038.535)	(414.989)
Ertelenmiş vergi (varlıkları)	(3.229.534)	(414.989)
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	190.999	-
	(3.038.535)	(414.989)

(*) Aktay Otel'in geçmiş yıllarda ve cari yılda doğan zararından öngörülebilir gelecekte kullanılması planlan ve bu doğrultuda yaratılan ertelenmiş vergi tutarıdır.

30 Haziran 2016 ve 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla sona eren dönem içindeki ertelenmiş vergi (aktifleri)/ pasiflerinin hareketi aşağıda verilmiştir:

Cari vergi yükümlülüğü/(varlığı), net	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Ocak - 30 Haziran 2015
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	(414.989)	50.252.824
Özkaynak altında muhabeleştirilen	(91.308)	(50.323.575)
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen	(2.532.238)	(3.456.128)
30 Haziran itibarıyla kapanış bakiyesi	(3.038.535)	(3.526.879)

19. HASILAT

a) Satışlar

	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Nisan - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2015
Kira geliri	20.391.280	16.581.227	9.914.105	8.304.149
Konut satışları (*)	19.784.811	42.292.781	1.977.283	15.956.640
Otelcilik geliri	12.479.264	23.069.926	9.088.142	17.895.689
Diğer gelirler	1.372.870	977.594	698.814	736.026
Satış iskontoları (-)	(499.521)	(142.501)	(263.747)	(100.720)
	53.528.704	82.779.027	21.414.597	42.791.784

(*) Özak GYO'nun Hayattepe projesinden satılan konutların gelirini oluşturmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. HASILAT (Devamı)

b) Satışların Maliyeti

	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Nisan - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2015
Satılan stok maliyeti	15.316.568	33.895.324	1.339.952	11.534.346
Personel giderleri	7.870.539	9.086.719	4.812.549	5.838.403
Amortisman ve itfa payları giderleri	6.088.601	4.656.206	2.769.876	1.583.622
İşletme malzemesi giderleri	2.826.606	556.088	1.809.187	432.838
Yiyecek içecek giderleri	2.480.952	4.969.743	1.404.302	3.707.616
Danışmanlık gideri	1.430.164	-	930.513	-
Bakım onarım giderleri	1.203.513	2.323.392	684.551	1.309.914
Vergi ve harç giderleri	769.356	526.896	625.122	-
Yakıt giderleri	711.668	942.807	418.479	535.514
Elektrik giderleri	370.150	379.964	125.684	248.101
Taşıma giderleri	344.513	603.756	111.112	369.632
Sigorta giderleri	305.482	62.212	150.524	-
Animasyon giderleri	236.392	434.121	228.961	391.365
Su giderleri	223.537	208.602	164.387	104.725
Temizlik giderleri	141.493	314.092	96.460	265.717
Temsil ağırlama giderleri	72.505	111.942	63.780	87.626
Ciro payları giderleri	-	264.297	-	225.818
İrtifak hakkı bedeli	-	175.181	-	-
Kıyı kenar kira giderleri	-	108.936	-	2.394
Diğer	436.771	1.461.494	106.648	170.829
	40.828.810	61.081.772	15.842.087	26.808.460

20. PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Nisan - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2015
Reklam giderleri	1.936.078	1.958.827	793.222	948.060
Personel giderleri	560.376	865.827	287.164	452.302
Vergi ve harçlar	476.166	162.307	161.583	41.428
Seyahat giderleri	260.041	123.505	186.682	77.594
Danışmanlık giderleri	98.835	334.623	24.245	140.008
Ofis giderleri	47.142	804.210	28.261	469.681
Amortisman giderleri	28.737	9.533	13.912	1.592
Haberleşme giderleri	14.834	36.351	7.456	10.641
Diğer	206.526	159.096	45.685	122.309
	3.628.735	4.454.279	1.548.210	2.263.615

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER

a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Nisan - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2015
Faiz gelirleri	5.324.313	5.385.843	2.567.720	2.725.081
Kambiyo karları (*)	3.939.035	5.824.719	2.421.318	2.579.129
Konusu kalmayan karşılıklar	911.201	-	757.133	(2.138.035)
Reeskont gelirleri	14.143	-	8.723	155.880
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artışları (Not 11)	-	69.865.350	-	69.865.350
Diğer	2.313.630	210.872	1.575.056	(673.795)
	12.502.322	81.286.784	7.329.950	72.513.610

(*) Ticari faaliyetlerden kaynaklanan kur farklarından oluşmaktadır.

b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Nisan - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2015
Kambiyo zararları (*)	2.781.515	1.202.455	1.334.614	398.936
Reeskont faiz giderleri	979.198	606.702	112.548	579.716
Karşılık giderleri	-	-	-	(547.605)
Bağış ve yardımlar	-	-	-	-
Diğer	119.619	9.031	77.066	9.031
	3.880.332	1.818.188	1.524.228	440.078

(*) Ticari faaliyetlerden kaynaklanan kur farklarından oluşmaktadır.

22. FİNANSAL GELİRLER / GİDERLER

Finansal (gelir) ve giderler, net

	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Nisan - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2015
Kur farkı geliri/(gideri), net	(2.164.164)	(20.915.789)	(215.621)	(6.183.854)
Faiz geliri/(gideri), net	(20.178.167)	(19.657.529)	(13.049.843)	(7.678.851)
Eksik: stokların maliyetine dahil edilen faiz gideri	11.159.106	-	6.204.998	-
Finansal kiralama yükümlülüğüne ilişkin faiz giderleri	-	2.952	-	-
	(11.183.225)	(40.576.270)	(7.060.466)	(13.862.705)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

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

30 Haziran 2016				
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Diğer	ABD Doları	Avro
Ticari alacak	171.712	-	33.488	23.346
Parasal Finansal Varlıklar	4.311.718	49	106.487	1.249.341
Dönen varlıklar	4.483.430	49	139.975	1.272.687
Toplam varlıklar	4.483.430	49	139.975	1.272.687
Ticari borçlar	49.755	-	2.761	13.034
Finansal yükümlülükler	29.732.254	-	-	9.278.571
Kısa vadeli yükümlülükler	29.782.009	-	2.761	9.291.605
Finansal yükümlülükler	120.988.989	-	-	37.757.143
Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
Uzun vadeli yükümlülükler	120.988.989	-	-	37.757.143
Toplam yükümlülükler	150.770.998	-	2.761	47.048.748
Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	(146.287.568)	49	137.214	(45.776.061)

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Kur riskine duyarlılık

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

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

	30 Haziran 2016	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	39.704	(39.704)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	(39.704)	(39.704)
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	(14.668.481)	14.668.481
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(14.668.481)	14.668.481
Diğer döviz kurlarının TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	20	(20)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	20	(20)
Toplam (3+6+9)	(14.708.165)	14.628.757

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Grup'un İstanbul Beşiktaş'ta bulunan arazisine ilişkin 1/5000 nazım imar planı tadilatı İstanbul Büyükşehir Belediyesi (İBB) Meclisi tarafından onaylanmış olup, İBB Meclis Kararı 15 Temmuz 2016 tarihinde 30 gün süre ile askıya çıkmıştır.

Grup'un mülkiyetinde yer alan toplam 5 adet parsel içerisinde turizm amaçlı proje geliştirilmesi düşünülmektedir.

Grup'un portföyünde yer alan varlıklardan Hayat Tepe'de yer alan 51 adet konutun ilişkili şirketlerden Elif Emlak Yatırımları San.ve Tic. A.Ş.'ye satılmasına ilişkin gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalanmasına ve satış bedelinin söz konusu bağımsız bölümler için TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 30 Mayıs 2016 tarihli değerleme raporunda tespit edilen 44.993.500 TL'nin karşılığı olarak, karar tarihindeki TCMB döviz alış kuru esas alınarak 13.612.120 Avro olarak belirlenmesine karar verilmiştir.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide olmayan/Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	16.538.126	38.906.279
Gayrimenkuller, Gayrimenkule			
Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	1.518.623.340	1.477.931.177
İştirakler	Md. 24 / (b)	162.864.618	162.864.618
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		28.188.655	28.901.083
Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	1.726.214.739	1.708.603.157
Finansal borçlar	Md. 31	397.822.118	351.321.991
Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-
Finansal kiralama borçları	Md. 31	-	109.252
İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	16.719.263	23.978.771
Özkaynaklar	Md. 31	1.241.351.697	1.218.794.550
Diğer kaynaklar		70.321.661	114.398.593
Toplam kaynaklar	Md. 3/(p)	1.726.214.739	1.708.603.157

Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24/(b)	-	-
A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Vari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md. 24/(b)	16.538.126	38.906.279
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24/(d)	-	-
B1. Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24/(d)	-	-
B2. Atıl tutulan arsa/araziler	Md. 24/(c)	42.921.877	42.921.877
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24/(d)	-	-
C2. İşletmecisi şirkete iştirak	Md. 28/1(a)	79.562.753	79.975.198
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	-	-
K. Üzerinde proje geliştirilecek, mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/e	243.767.118	244.311.506
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	-	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 HAZİRAN 2016 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili düzenleme	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015	Asgari / Azami Oran
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 24 / (b)	%14	% 14	% 10
2. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar Dayalı	Md. 24/(a), (b)	%88	% 86	% 51
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	%10	% 12	% 49
4. Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası	Md. 24/(d)	%0	% 0	% 49
5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	%0	% 3	% 20
6. İşletmeciler Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	%5	% 5	% 10
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	%34	% 31	% 500
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	%0	% 2	% 10
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	%1	% 0	% 10

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

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

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

.....