

# **Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

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

## İçindekiler

	<b><u>Sayfa</u></b>
Ara dönem finansal durum tablosu.....	1 - 2
Ara dönem kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu .....	3
Ara dönem özkaynaklar değişim tablosu.....	4
Ara dönem nakit akış tablosu .....	5
Ara dönem özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar .....	6 - 37

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

		Cari dönem	Geçmiş dönem
			Yeniden düzenlenmiş (not 2.7)
			Bağımsız denetimden geçmiş
Varlıklar	Dipnot referansları	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>100.188.961</b>	<b>243.355.724</b>
Nakit ve nakit benzerleri	3	45.293.453	142.907.669
Ticari alacaklar		10.127.959	3.291.397
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	16	343.249	2.157.520
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	9.784.710	1.133.877
Diğer alacaklar		664.045	710.918
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	16	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	6	664.045	710.918
Stoklar	7	31.756.842	68.024.183
Peşin ödenmiş giderler	8	4.026.028	5.643.147
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		327.846	527.602
Diğer dönen varlıklar	9	7.992.788	22.250.808
<b>Duran varlıklar</b>		<b>1.410.825.600</b>	<b>1.287.832.303</b>
Finansal yatırımlar	10	98.181.850	98.181.850
Ticari alacaklar		1.857.798	-
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	16	1.857.798	-
Diğer alacaklar		-	1.851.281
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	16	-	1.574.298
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	6	-	276.983
Devam eden proje stokları	7	45.918.978	32.156.620
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	1.019.818.893	917.655.728
Maddi duran varlıklar	12	11.322.805	12.838.171
Maddi olmayan duran varlıklar	13	630.117	445.574
Peşin ödenmiş giderler	8	233.095.159	224.703.079
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>1.511.014.561</b>	<b>1.531.188.027</b>

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

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

		<b>Cari dönem</b>	<b>Geçmiş dönem</b>
			Yeniden düzenlenmiş (Not 2.7)
			Bağımsız denetimden geçmiş
<b>Kaynaklar</b>	<b>Dipnot referansları</b>	<b>30 Eylül 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>253.728.936</b>	<b>395.293.973</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	4	<b>190.019</b>	55.195.129
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	4	<b>139.253.351</b>	190.490.376
Ticari borçlar		<b>37.370.192</b>	42.568.729
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	16	<b>27.519.389</b>	16.253.735
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	5	<b>9.850.803</b>	26.314.994
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		<b>312.228</b>	256.854
Diğer borçlar		<b>48.919.555</b>	53.511.821
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	16	<b>27.203.004</b>	35.961.204
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	6	<b>21.716.551</b>	17.550.617
Ertelenmiş gelirler	8	<b>27.385.856</b>	52.825.418
Kısa vadeli karşılıklar		<b>297.735</b>	445.646
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>258.228.884</b>	<b>240.257.778</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	4	<b>219.645.306</b>	172.182.713
Ticari borçlar		<b>9.586.452</b>	14.449.204
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	16	-	3.706.398
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	5	<b>9.586.452</b>	10.742.806
Diğer borçlar		<b>12.430.164</b>	41.629.147
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	16	<b>12.430.164</b>	25.782.889
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	6	-	15.846.258
Ertelenmiş gelirler	8	<b>16.103.880</b>	11.830.252
Uzun vadeli karşılıklar		<b>136.746</b>	166.462
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		<b>136.746</b>	166.462
<i>Diğer uzun vadeli yükümlülükler</i>		<b>326.336</b>	-
<b>Özkaynaklar</b>		<b>999.056.741</b>	<b>895.636.276</b>
Ödenmiş sermaye	15	<b>250.000.000</b>	157.000.000
Paylara ilişkin primler	15	<b>146.712.969</b>	146.712.969
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		<b>14.123.269</b>	5.707.365
Birleşmeye ilişkin rezerv		<b>(69.532.218)</b>	(69.532.218)
Finansal varlık değer artış fonu		<b>25.786.269</b>	25.786.269
Geçmiş yıllar karları		<b>327.289.113</b>	400.416.362
Maddi duran varlık değer artış fonu		<b>201.256.874</b>	-
Net dönem karı		<b>103.420.465</b>	229.545.529
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>1.511.014.561</b>	<b>1.531.188.027</b>

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

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

	1 Ocak – 30 Eylül 2015	1 Ocak – 30 Eylül 2014	1 Temmuz – 30 Eylül 2015	1 Temmuz – 30 Eylül 2014
<b>Kar veya zarar kısmı</b>				
Hasılat	97.425.609	136.707.233	26.681.976	114.867.961
Satışların maliyeti	(46.389.165)	(58.628.864)	(11.021.261)	(51.898.900)
<b>Brüt kar</b>	<b>51.036.444</b>	78.078.369	<b>15.660.715</b>	62.969.061
Genel yönetim giderleri (-)	(4.869.629)	(4.425.786)	(1.509.138)	(1.484.041)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(2.850.641)	(5.500.615)	(838.968)	(946.161)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	124.938.414	89.198.403	6.821.362	69.198.398
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(1.848.843)	(10.484.862)	(557.500)	(6.967.022)
<b>Faaliyet karı</b>	<b>166.405.745</b>	146.865.509	<b>19.576.471</b>	122.770.235
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	83.460	5.785.342	57.083	-
Finansal giderler, net (-)	(63.003.843)	(17.028.148)	(25.782.021)	(9.244.295)
<b>Vergi öncesi kar</b>	<b>103.485.362</b>	135.622.703	<b>(6.148.467)</b>	113.525.940
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/(gideri)	(64.897)	-	-	-
- Dönem vergi gideri(*)	(64.897)	-	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri	-	-	-	-
<b>Net dönem karı</b>	<b>103.420.465</b>	135.622.703	<b>(6.148.467)</b>	113.525.940
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>	<b>103.420.465</b>	135.622.703	<b>(6.148.467)</b>	113.525.940
<b>Pay başına kazanç</b>	<b>0,41</b>	0,54	<b>(0,02)</b>	0,45

(\*) Şirket, 23 Mart 2015 tarihi itibarıyla bağlı ortaklıklarından Aktay Turizm Yatırım ve İşletmeleri A.Ş.(Aktay Turizm) ile birleşmiştir. Vergi gideri birleşmeye kadar olan Aktay Turizm kurumlar vergisi giderinden kaynaklanmaktadır.

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

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

				Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler				
	Ödenmiş sermaye	Hisse senedi ihraç primleri	Birleşmeden doğan rezerv	Finansal varlık değer artış fonu	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/(zararı)	Toplam Özkaynaklar
<b>Önceden raporlanan</b>	<b>157.000.000</b>	<b>146.712.969</b>	<b>-</b>	<b>105.723.767</b>	<b>1.736.422</b>	<b>175.897.471</b>	<b>(12.909.452)</b>	<b>574.161.177</b>
<b>Yeniden düzenleme etkisi (Not 2.7)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10.048.014</b>	<b>(79.937.479)</b>	<b>1.112.353</b>	<b>226.100.164</b>	<b>6.696.803</b>	<b>164.019.855</b>
<b>1 Ocak 2014 itibariyle bakiye (Yeniden düzenlenmiş, Not 2.7)</b>	<b>157.000.000</b>	<b>146.712.969</b>	<b>10.048.014</b>	<b>25.786.288</b>	<b>2.848.775</b>	<b>401.997.635</b>	<b>(6.212.649)</b>	<b>738.181.032</b>
Transferler	-	-	-	-	2.858.590	(9.071.239)	6.212.649	-
Kontrol gücü olmayan paylarla yapılan işlemler	-	-	(84.414.177)	-	-	-	-	(84.414.177)
Temettü ödemesi	-	-	-	-	-	(758.711)	-	(758.711)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	135.622.703	135.622.703
<b>30 Eylül 2014 itibariyle bakiye (Yeniden düzenlenmiş, Not 2.7)</b>	<b>157.000.000</b>	<b>146.712.969</b>	<b>(74.366.163)</b>	<b>25.786.288</b>	<b>5.707.365</b>	<b>392.167.685</b>	<b>135.622.703</b>	<b>788.630.847</b>
<b>Önceden raporlanan</b>	<b>157.000.000</b>	<b>146.712.969</b>	<b>-</b>	<b>165.540.833</b>	<b>2.062.027</b>	<b>162.662.414</b>	<b>241.394.978</b>	<b>875.373.221</b>
<b>Yeniden düzenleme etkisi (Not 2.7)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(69.532.218)</b>	<b>(139.754.564)</b>	<b>3.645.338</b>	<b>237.753.948</b>	<b>(11.849.449)</b>	<b>20.263.055</b>
<b>1 Ocak 2015 itibariyle bakiye (yeniden düzenlenmiş)</b>	<b>157.000.000</b>	<b>146.712.969</b>	<b>(69.532.218)</b>	<b>25.786.269</b>	<b>5.707.365</b>	<b>400.416.362</b>	<b>229.545.529</b>	<b>895.636.276</b>
Transferler	-	-	-	-	8.415.904	221.129.625	(229.545.529)	-
Sermaye artırımını(Not 15)	93.000.000	-	-	-	-	(93.000.000)	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	103.420.465	103.420.465
<b>30 Eylül 2015 itibariyle bakiye</b>	<b>250.000.000</b>	<b>146.712.969</b>	<b>(69.532.218)</b>	<b>25.786.269</b>	<b>14.123.269</b>	<b>528.545.987</b>	<b>103.420.465</b>	<b>999.056.741</b>

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

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

		Cari dönem	Geçmiş dönem
			Sınırlı denetimden
			geçmiş
			Yeniden
			düzenlenmiş
			(Not 2.7)
	Dipnot	1 Ocak –	1 Ocak –
	referansları	30 Eylül 2015	30 Eylül 2014
<b>A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları</b>			
<b>Dönem karı</b>		<b>103.420.465</b>	135.622.703
<b>Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	12-13	<b>1.292.545</b>	2.947.318
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		<b>(121.785)</b>	57.443
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler		<b>64.897</b>	-
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		<b>19.165.525</b>	(3.465.043)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		<b>15.074.911</b>	25.304.095
Yatırım amaçlı gayrimenkuller makul değer artışı	11	<b>109.601.514</b>	(67.493.885)
Pay bazlı ödemeler ile ilgili düzeltmeler		-	(5.785.342)
Sabit kıymet satışı ile ilgili düzeltmeler		<b>(30.712)</b>	-
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>248.467.360</b>	87.187.289
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		<b>22.734.258</b>	(50.688.530)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		<b>(8.524.964)</b>	93.286.324
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		<b>17.764.753</b>	(157.841.103)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		<b>(10.061.290)</b>	79.907.575
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		<b>(54.733.778)</b>	7.146.656
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>215.646.339</b>	58.998.211
Alınan faiz		<b>2.483.461</b>	10.119.576
Cari yıl gelir vergisi ödemeleri		<b>(64.897)</b>	-
Kıdem ödemeleri		<b>(66.933)</b>	(6.600)
		<b>2.351.631</b>	10.112.976
<b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Bağlı ortaklık ilave pay edinimi için yapılan nakit çıkışları		-	(31.268.875)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları	12-13	<b>(1.732.251)</b>	(3.028.796)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri	12-13	<b>1.571.966</b>	11.872
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklı nakit girişleri		-	67.493.885
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklı nakit çıkışı		<b>(211.764.679)</b>	(161.993.000)
İştirak satışından kaynaklanan nakit girişi		-	979.525
Alınan temettüleri		-	5.785.342
		<b>(211.924.964)</b>	(122.020.047)
<b>C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		<b>306.272.387</b>	110.265.780
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		<b>(399.348.904)</b>	(66.525.473)
Ödenen faiz		<b>(10.610.705)</b>	(14.763.539)
Ödenen temettüleri		-	(785.197)
		<b>(103.687.222)</b>	28.191.571
<b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net azalış/artış (A+B+C)</b>		<b>(97.614.216)</b>	(24.717.289)
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net azalış (A+B+C)</b>		<b>(97.614.216)</b>	(24.717.289)
<b>D. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri</b>	3	<b>142.907.669</b>	122.102.048
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)</b>	3	<b>45.293.453</b>	97.384.759

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

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

#### 1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu

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

Şirket ve Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. (Aktay Turizm) 1 Temmuz 2014 tarihinde birleşme kararı almıştır. Buna istinaden, Aktay Turizm tarafından, tabi olduğu mevzuatlar gereğince birleşme işlemine ön izin alınmak için T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na başvurulmuş olup; Bakanlığın 9 Eylül 2014 tarihli yazısı ile birleşme işlemine ilişkin izin alınmıştır. Bakanlıktan alınan izinin ardından, 17 Ekim 2014 tarihli yönetim kurulu toplantısında Şirket'in, sermayesine %100 oranında iştirak ettiği Aktay Turizm'i Sermaye Piyasası Mevzuatı, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 155. maddesinin 1.fıkrasının a bendi ve 156. maddesi hükümleri ile Kurumlar Vergisi Kanununun 18,19 ve 20. ilgili diğer maddeleri ile 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği (Birleşme Tebliği) maddeleri uyarınca kolaylaştırılmış usulde birleşme hükümlerine göre bütün aktif ve pasifleriyle birlikte devir alması suretiyle, iki şirketin birleştirilmesine ve birleşmenin 30 Haziran 2014 tarihli bilanço değerleri üzerinden yapılmasına karar verilmiş olup, bu karar doğrultusunda 21 Ekim 2014 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na (SPK) başvuruda bulunulmuştur.

Bununla birlikte birleşme onay sürecinde Şirket'in 30 Eylül 2014 tarihinde sona eren finansal tablolarını yayınlamış olması sebebiyle, 15 Ocak 2015 tarihli yönetim kurulu kararı ile birleşme işleminin 30 Eylül 2014 tarihli finansal tablolar üzerinden gerçekleştirilmesine karar verilmiş olup, bu konu ile ilgili 16 Ocak 2015 tarihinde SPK'ya başvuruda bulunulmuştur.

SPK 13 Mart 2015 tarih ve 7/318 sayılı toplantısında Şirket'in, TTK ve Birleşme Tebliği hükümleri çerçevesinde sermayesinin %100'üne sahip olduğu Aktay Turizm ile kolaylaştırılmış usulde birleşme hükümlerine göre devralmak suretiyle birleşmesi işlemine ve birleşme nedeniyle hazırlanan duyuru metnine onay verilmesine karar vermiştir.

SPK onayının ardından Şirket, birleşmenin tescili için Birleşme Sözleşmesi ve diğer eklerle birlikte İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'ne başvurmuştur. Birleşme işlemi 23 Mart 2015 tarihinde ticaret sicilinde tescil edilmiş olup, 27 Mart 2015 tarih ve 8788 no.lu T.T.S.G.'de yayınlanmıştır. Şirket ve Aktay Turizm 3 hafta süreyle 27 Mart 2015, 03 Nisan 2015 ve 10 Nisan 2015 tarihli T.T.S.G.'de yayınlanan ilanlar ile alacaklılara çağrı ilanında bulunmuş olup; çağrılar ayrıca www.ozakgyo.com ve www.aktay.com.tr adresli internet sitelerinde yayınlanmıştır.

30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 39'dir (31 Aralık 2014: 30).

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

Şirket hisse senetleri, 15 Şubat 2012 tarihinden itibaren BİST'te işlem görmektedir.

Şirket'in ana ortağı ile esas kontrolü elinde tutan taraf Ahmet Akbalık ve Ürfi Akbalık'tır.



## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

### 1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu (devamı)

#### **Müşterek faaliyet:**

Şirket'in müşterek faaliyetinin detayı aşağıda verilmektedir:

Müşterek faaliyet	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Şirket'in sermayedeki pay oranı (%)	
			30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	%55	%55

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

### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

#### 2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

İlişikteki bireysel finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır 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.

Şirket, muhasebe kayıtlarını, Maliye Bakanlığı'nca yayımlanmış Tek Düzen Hesap Planı çerçevesinde Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve Türk Vergi Mevzuatı'na göre yapmaktadır.

İlişikteki bireysel finansal tablolar SPK Tebliğ hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

Şirket'in 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide olmayan finansal tabloları, 9 Kasım 2015 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

#### Kullanılan Para Birimi

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. İşletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

#### Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

Şirket'in müşterek faaliyetinin 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

Müşterek faaliyetler	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sahiplik oranı (%)
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	55

Şirket 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 hasılatlardan 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. Şirket, adi ortaklık statüsünde ve Şirket'in müşterek faaliyeti olan Ozak-Yenigün-Ziylan'ı 30 Eylül 2015 mali tablolarında TMS 27 Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Standart kapsamında muhasebeleştirmiştir. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı finansal tablolarda da aynı değişiklik uygulanmıştır. İlgili değişikliğin etkileri Not 2.7'de açıklanmaktadır.

### 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.

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

## 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

### 2.4 TMS/TFRS'deki Değişiklikler

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

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

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

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

#### ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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

Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini standardın diğer safhaları da yayımlandıktan sonra değerlendirecektir.

## **Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

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

#### **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

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

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

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

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

#### **2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti**

30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla ara dönem finansal tablolar, finansal yatırımların muhasebeleştirilmesi esasları haricinde 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet konsolide olmayan finansal tablolar, 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir. Finansal yatırımlar, konsolide olmayan finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri üzerinden, gerçeğe uygun değer farkları diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmak suretiyle muhasebeleştirilmektedir.

#### **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.

#### **2.7 Geçmiş dönem finansal tablolarında birleşme nedeniyle yapılan düzeltmeler ve müşterek faaliyetin konsolide edilmesinin etkileri**

Şirket, 23 Mart 2015 tarihinde %100 sahip olduğu Aktay Turizm ve Yatırım İşletmeleri A.Ş. ile birleşmiştir. KGK'nın 2013-2 sayılı ilke kararı “Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi” kapsamında 31 Aralık 2014 tarihli finansal durum tablosu ile 30 Eylül 2014 tarihinde sona eren döneme ilişkin gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu yeniden düzenlenmiştir.

Ek olarak, Şirket, adi ortaklık statüsünde ve Şirket'in müşterek faaliyeti olan Ozak-Yenigün-Ziylan'ı 30 Eylül 2015 mali tablolarında TMS 27 Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolara İlişkin kapsamında muhasebeleştirilmiştir. Cari dönem konsolide finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı finansal tablolarda da aynı değişiklik uygulanmıştır.

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

#### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

##### 31 Aralık 2014 tarihli finansal durum tablosunda yapılan düzenlemeler

Varlıklar		Önceki raporlanan	Birleşme etkileri ve konsolidasyon	Yeniden düzenlenen
<b>Dönen varlıklar</b>		204.678.255	38.677.469	243.355.724
Nakit ve nakit benzerleri	A	109.785.050	33.122.619	142.907.669
Ticari alacaklar	A	995.422	2.295.975	3.291.397
Diğer alacaklar	A	630.587	80.331	710.918
Stoklar	A	68.001.714	22.469	68.024.183
Peşin ödenmiş giderler	A	4.867.741	775.406	5.643.147
Diğer dönen varlıklar	A	20.397.741	1.853.067	22.250.808
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	A	-	527.602	527.602
<b>Duran varlıklar</b>		1.333.254.788	(45.422.485)	1.287.832.303
Finansal yatırımlar	B	432.772.376	(334.590.526)	98.181.850
Müşterek Faaliyetler		165.000.000	(165.000.000)	-
Diğer alacaklar		2.728.667	(877.386)	1.851.281
Devam eden proje stokları		28.437.041	3.719.579	32.156.620
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	C	608.370.033	309.285.695	917.655.728
Maddi duran varlıklar	A	982.684	11.855.487	12.838.171
Maddi olmayan duran varlıklar	A	28.765	416.809	445.574
Peşin ödenmiş giderler	A	94.935.222	129.767.857	224.703.079
<b>Toplam varlıklar</b>		1.537.933.043	(6.745.016)	1.531.188.027
<b>Kaynaklar</b>				
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		422.351.360	(27.057.387)	395.293.973
Kısa vadeli borçlanmalar		55.195.129	-	55.195.129
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		190.490.376	-	190.490.376
Ticari borçlar	A	41.416.402	1.152.327	42.568.729
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	A	208.166	48.688	256.854
Diğer borçlar	A	53.481.129	30.692	53.511.821
Ertelenmiş gelirler	A	81.507.488	(28.682.070)	52.825.418
Kısa vadeli karşılıklar	A	52.670	392.976	445.646
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		240.208.462	49.316	240.257.778
Uzun vadeli borçlanmalar		172.182.713	-	172.182.713
Ticari borçlar		14.420.925	28.279	14.449.204
Diğer borçlar		41.629.147	-	41.629.147
Ertelenmiş gelirler		11.809.939	20.313	11.830.252
Uzun vadeli karşılıklar		137.460	29.002	166.462
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		28.278	(28.278)	-
<b>Özkaynaklar</b>		875.373.221	20.263.055	895.636.276
Ödenmiş sermaye		157.000.000	-	157.000.000
Paylara ilişkin primler		146.712.969	-	146.712.969
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	A	2.062.027	3.645.338	5.707.365
Birleşmeye ilişkin rezerv	D	-	(69.532.218)	(69.532.218)
Finansal varlık değer artış fonu	B	165.540.833	(139.754.564)	25.786.269
Geçmiş yıllar karları	A,B,C	162.662.414	237.753.948	400.416.362
Net dönem (zararı)/karı	A	241.394.978	(11.849.449)	229.545.529
<b>Toplam kaynaklar</b>		1.537.933.043	(6.745.016)	1.531.188.027

- A: 31 Aralık 2014 tarihli Aktay Turizm'in finansal tablolarının birleştirilmesinin ve Kazlıçeşme'nin müşterek faaliyet oranıyla muhasebeleştirilmesinin etkisi.
- B: Daha önce finansal varlık olarak muhasebeleştirilen Aktay Turizm'in gerçeğe uygun değerinin geri çekilmesinin etkisi.
- C: Aktay Turizm'in sahibi olduğu ve kiraya verilmiş olan otel'in yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanması.
- D: Şirket ile Aktay Turizm'in birleşmesi esnasında elimine edilen 119.846.436 TL tutarındaki iştirak-sermaye arasındaki farkın ve 50.314.218 TL tutarındaki Aktay turizmde bulunan maddi duran varlık değer artış fonu ertelenmiş vergisinin terse çevrilmesi 31 Aralık 2014 tarihinde kontrol gücüne sahip olmayan payların Birleşmeye ilişkin rezerv hesabında muhasebeleştirilmesi.

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

#### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

##### 30 Eylül 2014 tarihinde sona eren döneme ilişkin kapsamlı gelir tablosunda yapılan düzenlemeler

		Önceki raporlanan	Birleşme etkileri ve konsolidasyon	Yeniden düzenlenen
<b>Kar veya zarar kısmı</b>				
Hasılat	A	119.065.860	17.641.373	136.707.233
Satışların maliyeti	A	(50.877.931)	(7.750.933)	(58.628.864)
<b>Brüt kar</b>		<b>68.187.929</b>	<b>9.890.440</b>	<b>78.078.369</b>
Genel yönetim giderleri (-)	A	(2.670.448)	(1.755.338)	(4.425.786)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	A	(5.492.736)	(7.879)	(5.500.615)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	A	86.238.228	2.960.175	89.198.403
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	A	(8.093.868)	(2.390.994)	(10.484.862)
<b>Faaliyet karı</b>		<b>138.169.105</b>	<b>8.696.404</b>	<b>146.865.509</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	A	28.276.722	(22.491.380)	5.785.342
Finansal giderler, net	A	(17.775.170)	747.022	(17.028.148)
<b>Vergi öncesi kar</b>		<b>148.670.657</b>	<b>(13.047.954)</b>	<b>135.622.703</b>
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)		-	-	-
- Dönem vergi gideri		-	-	-
<b>Net dönem karı (*)</b>		<b>148.670.657</b>	<b>(13.047.954)</b>	<b>135.622.703</b>
<b>Pay başına kazanç</b>		<b>0,255</b>		<b>0,54</b>
<b>Diğer kapsamlı gelir:</b>		<b>59.198.066</b>	<b>(59.198.066)</b>	<b>-</b>
- Finansal varlık makul değer artışı	A	59.198.066	(59.198.066)	-
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		<b>207.868.723</b>	<b>(72.246.020)</b>	<b>135.622.703</b>

(\*) 30 Eylül 2014 gelir tablosunun yeniden düzenlenmesinde, Aktay'ın birleşmesinin net etkisi 4.312.699 TL, Kazlıçeşme'nin TMS 27 kapsamında muhasebeleştirilmesinin etkisi (1.583.497) TL'dir.

##### 30 Eylül 2014 tarihli nakit akım tablosunda yapılan düzenlemeler

		Önceki raporlanan	Birleşme ve konsolidasyon etkileri	Yeniden düzenlenen
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	A	100.587.515	(41.589.304)	58.998.211
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları	A	(161.728.038)	39.707.991	(122.020.047)
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları	A	50.808.509	(22.616.939)	28.191.570
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		82.024.969	40.077.079	122.102.048
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri		73.792.871	23.591.888	97.384.759

A: 30 Eylül 2014 tarihli Aktay Turizm'in finansal tablolarının birleştirilmesinin ve Kazlıçeşme'nin müşterek faaliyet oranıyla muhasebeleştirilmesinin etkisi.

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

#### 2.8 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

##### Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Binaların gerçeğe uygun değer tespitleri

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

##### Borçlanma maliyetleri

Şirket 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 yöntemle göre uygun olarak aktifleştirilmektedir.

##### Satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değer tespitleri

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla satılmaya hazır finansal varlıklarının gerçeğe uygun değeri net aktif değeri ve indirgenmiş nakit akımları yöntemleriyle belirlenmektedir. Bu hesaplamalarda çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, piyasa emsal değerleri, vb.) kullanılmakta olup bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Şirket'in finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

#### 2.9 İşletmenin sürekliliği

Finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre düzenlenmiştir. Şirket'in 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarından 153.539.975 TL fazla olup devam eden projeler ve mevcut proje stoklarından gerçekleştirilecek satışlar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kira sözleşmeleri uyarınca elde edilecek nakit akışları ile gerektiğinde yeni finansal borçlanmalar vasıtasıyla nakit akış yönetimi sağlanmaktadır. Kazlıçeşme ve İzmir projelerinde 2016 yılı içerisinde ön satışlar başlayacak olup, ön satışların başladığı döneme kadar Şirket özkaynakları, stoktaki dairelerin satışları ve bankalar nezdindeki mevcut nakit/gayri nakit kredi limitleri ile finansal durumunu koruyacaktır.

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

### 3. Nakit ve nakit benzerleri

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Kasa	4.005	23.230
Bankadaki nakit	45.289.448	142.884.439
-Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	44.466.365	114.467.479
-Vadesiz mevduatlar	823.083	28.416.960
	<b>45.293.453</b>	<b>142.907.669</b>

30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla vadeli mevduat detayı aşağıdaki gibidir;

Para birimi	Faiz oranı (%)	30 Eylül 2015
Türk Lirası	11,05 - 12,5	18.957.604
ABD Doları	0,5 - 2,3	25.508.761
		<b>44.466.365</b>
Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2014
Türk Lirası	8,30- 8,61	67.027.577
ABD Doları	2	47.439.902
		<b>114.467.479</b>

30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların faiz oranları sabittir ve vade süreleri 1 ile 9 gün arasındadır. (31 Aralık 2014: 32 gün). 30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket'in herhangi bir blokeli mevduat hesabı bulunmamaktadır.

### 4. Finansal borçlar

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli borçlanmalar	190.019	55.195.129
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	139.253.351	190.490.376
Uzun vadeli borçlanmalar	219.645.306	172.182.713
	<b>359.088.676</b>	<b>417.868.218</b>

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

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Finansal borçlar		
Banka kredileri	358.898.657	417.868.218
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	190.019	-
	<b>359.088.676</b>	<b>417.868.218</b>



## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

### 4. Finansal borçlar (devamı)

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
1 yıl içerisinde ödenecek	139.253.351	245.685.505
1-2 yıl içerisinde ödenecek	129.209.346	129.538.666
2-5 yıl içerisinde ödenecek	90.435.960	42.644.047
	<b>358.898.657</b>	<b>417.868.218</b>

Banka kredilerinin döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	Faiz oranı (%)	30 Eylül 2015	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	10,55-13	101.196.992	166.233.708
ABD Doları	4,95	4.020.428	-
Avro	2,50-3,90	34.035.931	53.411.598
		<b>139.253.351</b>	<b>219.645.306</b>
		31 Aralık 2014	
Para birimi	Faiz oranı (%)	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	11,22 - 15,06	125.696.618	139.620.069
ABD Doları	4,06 - 6,49	110.183.923	-
Avro	4,19	9.804.964	32.562.644
		<b>245.685.505</b>	<b>172.182.713</b>

30 Eylül 2015 tarihi itibarı ile kullanılan krediler karşılığında Şirket'in vermiş olduğu herhangi bir ipotek yoktur (31 Aralık 2014: 7.792.000 Avro ve 69.092.000 ABD Doları).

### 5. Ticari alacaklar ve borçlar

a) İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Alacak senetleri	979.593	1.057.417
Ticari alacaklar	9.811.950	913.896
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.006.833)	(837.436)
	<b>9.784.710</b>	<b>1.133.877</b>

Şirket'in ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süreleri 7 ile 30 gün arasında değişmektedir (31 Aralık 2014: 7 ile 30 gün). Şirket'in diğer ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 12 gündür.

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

### 5. Ticari alacaklar ve borçlar (devamı)

Şirket'in şüpheli ticari alacaklar karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2015	30 Eylül 2014
Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri		
Açılış bakiyesi	(837.436)	(926.567)
Dönem gideri	(169.397)	(54.485)
Kapanış bakiyesi	(1.006.833)	(981.052)

#### b) Ticari Borçlar

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar	9.362.990	17.053.040
Gider tahakkukları	115.679	8.886.770
Borç senetleri	418.458	500.222
Ticari borç reeskontu (-)	(46.324)	(125.038)
	9.850.803	26.314.994

Şirket'un ticari borçlarına ilişkin ortalama vade süreleri 45 gündür (31 Aralık 2014: 30 gün)

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar(*)	13.070.457	15.277.146
Ticari borç reeskontu (-)	(3.484.005)	(4.534.340)
	9.586.452	10.742.806

(\*) Uzun vadeli ticari borçların tamamı Şirket'in Eyüp ilçesi Göktürk mahallesindeki taşınmazın alımı ile alakalı borcundan oluşmaktadır.(31 Aralık 2014: 15.248.867 TL)

### 6. Diğer alacaklar ve borçlar

#### a) Diğer alacaklar

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	-	26.923
Bloke mevduat	-	388.207
Diğer çeşitli alacaklar	664.045	295.788
	664.045	710.918

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

#### 6. Diğer alacaklar ve borçlar (devamı)

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	-	276.983
	-	276.983

#### b) Diğer borçlar

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar		
Alınan depozito ve teminatlar(*)	738.430	924.234
Ödenecek vergiler	66.774	659.106
Diğer (**)	20.911.347	15.967.277
	21.716.551	17.550.617

(\*) Şirket'in 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 18.423.504 TL tutarında borç diğer borçlar hesabında muhasebeleştirilmiştir. (31 Aralık 2014: 15.940.823 TL)

#### Uzun vadeli diğer borçlar:

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

#### 7. Stoklar

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Tamamlanan proje stokları(*)	31.743.128	68.001.714
Turizm faaliyetleri ile ilgili stoklar	13.714	22.469
Kısa vadeli stoklar	31.756.842	68.024.183
Devam eden proje stokları(**)	45.918.978	32.156.620
Uzun vadeli stoklar	45.918.978	32.156.620

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

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

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

### 8. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Taşeronlara verilen avanslar	2.259.922	3.832.354
Verilen sipariş avansları	1.155.448	1.022.336
Gelecek aylara ait giderler	610.658	788.457
	<b>4.026.028</b>	<b>5.643.147</b>

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
Proje avansları (*)	232.954.467	224.209.371
Peşin ödenen giderler	140.692	197.877
Sabit kıymet alımı için verilen avanslar	-	295.831
	<b>233.095.159</b>	<b>224.703.079</b>

(\*) Şirket'in gerçekleştireceği proje ile alakalı Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi AŞ'ye vermiş olduğu proje avanslarından oluşmaktadır.

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan sipariş avansları (*)	19.823.578	46.572.470
Gelecek aylara ait gelirler (**)	7.562.278	6.252.948
	<b>27.385.856</b>	<b>52.825.418</b>

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

(\*\*) Şirket'in portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin peşin kesilen kira fatura bedellerinden oluşmaktadır.

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan sipariş avansları (*)	16.103.880	11.830.252
Gelecek aylara ait gelirler	-	-
	<b>16.103.880</b>	<b>11.830.252</b>

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

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

#### 9. Diğer varlıklar

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Diğer dönen varlıklar		
Devreden KDV	7.990.256	22.249.248
Diğer	2.532	1.560
	<b>7.992.788</b>	<b>22.250.808</b>

#### 10. Finansal yatırımlar

Bağlı ortaklıklar	Hisse oranı (%)	30 Eylül 2015	Hisse oranı (%)	31 Aralık 2014
Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş. (*)	100	64.096.776	100	64.096.776
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.(**)	95	34.074.600	95	34.074.600
Betuyap- Detuyap	100	10.474	100	10.474
		<b>98.181.850</b>		<b>98.181.850</b>

(\*) Şirket'in finansal yatırımlarından Arstate'in gerçeğe uygun değer tespitinde net aktif değer yöntemine göre hesaplanan 63.158.325 TL ile indirgenmiş nakit akımları yöntemine göre bulunan 65.035.225 TL'nin aritmetik ortalaması olan 64.096.776 TL kullanılmış olup net aktif değer yöntemi hesaplamasında Arstate'in arazisinin gerçeğe uygun değerine net aktif değer düzeltmeleri eklenmektedir. Arazinin gerçeğe uygun değeri bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından belirlenmekte olup değer tespitinde piyasa değeri yaklaşımı yöntemi kullanılmaktadır.

(\*\*) Aktay Otel İşletmeleri A.Ş., turistik oteller, moteller, tatil köyleri gibi her türlü turistik tesisleri kiralamak, yapmak, satın almak, onarmak, işletmek veya işletmek amacıyla kurulmuş olup, Şirket'in Antalya/Türkiye'deki oteli "Ela Quality Resort Otel"ini Özak GYO'dan kiralarak işletmektedir. Aktay Otel'in gerçeğe uygun değeri indirgenmiş nakit akım yöntemiyle belirlenmektedir.

#### 11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
<b>1 Ocak 2015 itibariyle açılış bakiyesi</b>	<b>158.763.101</b>	<b>758.892.627</b>	<b>917.655.728</b>
Transfer (*)	-	(244.349)	(244.349)
Makul değer artışından kaynaklanan kazanç	19.736.929	89.864.585	109.601.514
Çıkış	-	(7.194.000)	(7.194.000)
<b>30 Eylül 2015 itibariyle kapanış bakiyesi</b>	<b>178.500.030</b>	<b>841.318.863</b>	<b>1.019.818.893</b>

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

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
<b>1 Ocak 2014 itibariyle açılış bakiyesi</b>	<b>98.811.328</b>	<b>592.819.008</b>	<b>691.630.336</b>
Alımlar	21.829.844	-	21.829.844
Transfer	8.266.544	64.057.727	72.324.271
Makul değer artışından kaynaklanan kazanç	5.503.612	61.990.273	67.493.885
<b>30 Eylül 2014 itibariyle kapanış bakiyesi</b>	<b>134.411.328</b>	<b>718.867.008</b>	<b>853.278.336</b>

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

#### 11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

	Kullanılan yöntem	Seviye	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
İkitelli Bina	Emsal Karşılaştırma	2	222.667.718	194.001.038
Güneşli Bina	Emsal Karşılaştırma	2	102.795.000	89.712.000
Bayrampaşa Arsa & Bina	Emsal Karşılaştırma	2	84.028.977	84.220.503
Balmumcu Arsa	Emsal Karşılaştırma	2	11.560.454	7.892.999
Bağcılar Arsa	Emsal Karşılaştırma	2	27.000.000	24.799.000
Eyüp Arsa	Emsal Karşılaştırma	2	50.000.000	35.940.000
Ataşehir Bina	Gelir İndirgeme	3	171.766.744	171.804.493
Ela Resort Quality Otel	Emsal Karşılaştırma	2	350.000.000	309.285.695
			<b>1.019.818.893</b>	917.655.728

Şirket'in 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlendirme çalışmaları neticesinde elde edilmiştir. Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme şirkettir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlemede, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri dikkate alınmıştır.

Şirket, 45.801.052 TL tutarındaki kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralandan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir. (30 Eylül 2014: 33.301.089 TL) Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 6.706.568 TL'dir (30 Eylül 2014: 6.316.159 TL).

30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2014: Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde herhangi bir ipotek 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.

30 Haziran 2015 tarihli değerlendirme raporuna göre, emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazların değeri belirlenirken satılık bina ve işyeri emsalleri araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m<sup>2</sup> fiyatları 3.500-6.000 TL aralığındadır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, binanın birim satış değeri 2.880 TL/m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiş, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri yaklaşık 222.600.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Doğrudan kapitalizasyon yöntemine göre taşınmazların değer tespiti için emsal karşılaştırma yaklaşımına göre belirlenen birim kira değerleri kullanılmıştır. Buna göre, binanın tamamı için 15 TL/m<sup>2</sup>/ay birim kira değeri takdir edilmiştir. Doğrudan kapitalizasyon oranı %6 kabul edilmiştir. Bu yöntemle taşınmazın değeri 231.800.000 TL olarak hesaplanmıştır. Bağımsız bölümlerin ayrı ayrı değerleri hesaplandıktan sonra toplam değerlerinin 201.105.702 TL olduğu bilgisi verilmiştir.

Değerleme raporunda taşınmazın nihai değerini belirlemek için emsal değer kabul edilmiştir. Bunun sebebi olarak, Türkiye'de yaşanan ani ve hızlı ekonomik değişiklikler, taşınmazların özellikleri, mülk sahiplerinin kendi öngörülerine göre talep ettikleri kira değerlerindeki aşırı değişkenlikler ve taşınmazların değerlerine yansıtılabilecek birçok unsurlar nedeniyle piyasadaki 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

### 11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

#### Güneşli Bina

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

Değerleme raporu kapsamındaki emsal araştırmasına göre; bölgede ofislerin 3.699-4.167 TL/m<sup>2</sup> aralığında; binaların ise 4.000-4.295 TL/m<sup>2</sup> aralığında birim satış bedellerine sahip olduğu belirtilmiştir. Emsallerde belirtilen ofis kira rakamları ise 15-34 TL/m<sup>2</sup>/ay aralığında değişkenlik göstermektedir.

Binanın nihai değeri hesaplanırken, Emsal karşılaştırma yöntemine göre birim satış değeri (TL/m<sup>2</sup>) 3.850 TL olarak alınmış, birim kira değeri (TL/m<sup>2</sup>/ay) 21 TL olarak kabul edilmiştir.

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

Emsal karşılaştırma yaklaşımına göre;

- Bağımsız bölümler toplam değeri: 92.176.640 TL

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

Doğrudan kapitalizasyon yaklaşımına göre;

- Bağımsız bölümler toplam değeri: 93.403.707 TL

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

Doğrudan kapitalizasyon yönteminde; binanın toplam yıllık kira geliri bina bazında 26.700 m<sup>2</sup> için 6.728.400 TL (21 TL/m<sup>2</sup>/ay), bağımsız bölüm bazında 12.030,15 m<sup>2</sup> için 6.071.241 TL (42 TL/m<sup>2</sup>/ay) olmaktadır. Doğrudan kapitalizasyon oranı %6 alınmıştır.

Binanın nihai değeri takdir edilirken emsal bedeli baz alınmıştır. Bunun ilgili olarak, değerlendirme 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 yansıtılabilecek birçok unsurlar nedeniyle piyasadaki elde edilebilecek kapitalizasyon oranında da değişiklikler oluşmasına neden olduğu düşünülmektedir. Bu nedenlere bağlı olarak taşınmazın sonuç bölümünde değer takdir edilirken emsal karşılaştırma yönteminden yararlanılmıştır.

#### Bayrampaşa Arsa & Bina

31 Aralık 2014 tarihli değerlendirme raporunda, gayrimenkulün nihai değer tespiti emsal değerlendirme yöntemiyle yapılmıştır. Farklı metrekarelerdeki emsaller 3.000-4.700 TL/m<sup>2</sup> aralığındadır. Gayrimenkulün değerlemesinde metrekare fiyatı olarak 4.000 TL kullanılmıştır.

#### Balmumcu arsa

Rapor'a konu taşınmazlar, İstanbul Beşiktaş'ta yer alan, Özak GYO'nun bağlı ortaklığı olan Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait 3 adet arsa (150, 151 ve 199 parseller) ve beş katlı kargir apartman (197 parsel) nitelikli gayrimenkuller ve Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait bahçeli kargir apartman (198 parsel) vasıflı gayrimenkuldür. Değerleme çalışmasında, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. 30 Haziran 2015 tarihli değerlendirme raporuna göre, Gayrimenkulün değeri belirlenirken, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı uygulanmış,

**- Emsal karşılaştırma yöntemine 91.025.387 TL (kullanılan değer) (\*)**

- Gelir indirgeme yaklaşımına göre 90.405.083 TL olarak değerlendirilmiştir.

(\*) Özak GYO parseline düşen tutar: 11.560.454 TL'dir

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

#### 11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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

Kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği beklentisiyle değer artışı gerçekleşmiştir.

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

#### Bağcılar arsa

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

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

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

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

#### Eyüp Arsa

Taşınmaz İstanbul Göktürk'te yer alan, 17.403,25m2 yüzölçümlü, tarla vasıflı taşınmazdır. Gayrimenkul, 28 Ocak 2015 t.t.'li 1/1000 ölçekli Eyüp ilçesi Göktürk Yerleşmesinin bir kısmına ait Uygulama İmar Planı kapsamında, kısmen konut alanı (E:1,10, Hmax:5 kat), kısmen cami alanında, kısmen yol alanında, kısmen dere koruma bandı ve park alanında kalmaktadır. İmar Planı'nın askı süresinin dolduğu, askı süresinde yapılan itirazların değerlendirileceği planların Belediye Meclisi'nde karar aşamasında olduğu belirtilmiştir. Ayrıca Bölgede 18. Madde uygulamasının yapılacağı ve ortalama %30-40 arasında DOP kesintisi yapılacağı belirtilmiştir. 30 Haziran 2015 tarihli değerlendirme raporuna göre, raporda yaklaşık %35 DOP kesintisi yapılacağı öngörülmüş olup, kesintiler sonrası net parsel alanının 11.312,11 m2 olacağı öngörülmüştür. Bu durum dolayısı ile gayrimenkul "arazi" olarak portföyde yer alabilecektir.

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

- Emsal karşılaştırma yöntemine göre 50.000.000 TL, (kullanılan değer)
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre 45.915.000 TL değer takdiri yapılmıştır.



## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

#### 11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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

Bölgede 2B alanından çıkarılarak hak sahiplerine satışı gerçekleşmiş ve 1/1000 ölçekli planları askıdan indirilmiş arazilerinin satış değerlerinin hisseli olup olmaması, imar planı kapsamındaki fonksiyonları, konumu, büyüklüğü, merkeze ve projelere uzaklığı gibi faktörlere bağlı olarak ortalama brüt birim m2 bedellerinin 2.500 TL ile 3.000 TL arasında değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın tek hak sahibinin bulunması, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, Göktürk merkezde yer alması nedeni ile ortalama birim m2 değerinin 2.873 TL/m2 olabileceği kanaatine varılmıştır." Yine raporda "Bölgede planların yeni açıklanmış olması nedeni ile emlak piyasası henüz tam oluşmamış olup istenen rakamlar ile gerçekleşen rakamlar arasında farklılık bulunmaktadır." olduğu belirtilmiştir.

Değerleme raporunda belirtilen bilgilere göre; değer farkını oluşturan etkenlerin 31 Aralık 2014 hazırlanma döneminde taşınmazların bulunduğu bölgede 2B uygulamasından çıkarılan parsellerin yeni işlem görüyor olması, gerçekleşmiş satış bulunmaması, hak sahiplerinin parselleri henüz üzerlerine almamış olması, 1/1000 ölçekli planların bulunmaması ve bölgedeki 3. Köprü bağlantı yollarının açılmamış olması durumları etkili olmuştur.

#### Ataşehir Bina

Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy mahallesi 3394 Ada 1 no'lu parselde yer alan Bulvar 216 projesindeki 43 adet bağımsız bölüm için REEL Gayrimenkul Değerleme AŞ tarafından 31 Aralık 2014 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre söz konusu taşınmazın değeri 171.804.493 TL olarak belirlenmiştir. Bağımsız bölümler ile alakalı uzun vadeli kira sözleşmelerinin yapılmış olması ve AVM'nin hâlihazırda açılmış olmasından ötürü gerçeğe uygun değer olarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi sonucunda çıkan değer kullanılması kararlaştırılmıştır. Değer belirlenmesi esnasında taşınmazlardan elde edilecek kira gelirinin yıllık %7 oranında artacağı öngörülerek 10 senelik periyotta elde edilecek nakit akışları hesaplanmış ve hesaplanan tutar vergi öncesi %10,5 indirgeme oranı ile iskonto edilmiştir. Oluşması beklenen yönetim ve işletme giderinin, benzer örneklerde bir AVM'de ortalama oran olan %4 olacağı varsayılmaktadır.

#### Serik Ela Otel

30 Haziran 2015 itibarıyla Grupta bina olarak duran Serik Ela Otel, Grup ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlendirme çalışmaları neticesinde elde edilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlemede, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri dikkate alınmıştır.

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

- Piyasa değeri yaklaşımına göre: 350.000.000 TL
- Yeniden inşa etme (ikame) maliyeti yaklaşımına göre: 348.000.000 TL
- Gelir Kapitalizasyonu yaklaşımına göre: 339.000.000 TL olarak hesaplanmıştır.

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

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

#### 11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

##### *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 Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. 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 halihazırda 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 değerlendirme çalışmaları ışığında)kişi başı 260TL,(odabaşı 520 TL) olacağı ve yıllar itibariyle %5 oranında artacağı varsayılmıştır.

\*Her şey dahil sisteminde ekstra harcama olarak nitelendirilen çamaşır, masaj, doktor, fitness, vs. ve otelde yer alan dükkanların gelirleri ayrıca gelirlere ilave edilmiştir. Ekstra gelirlerin, konaklama gelirlerinin %10'u oranında olacağı varsayılmıştır.

\*Otel içinde yer alan restaurant, yeme-içme diğer gelirler kalemlerinde yer alacağı varsayılmıştır. Diğer gelirlerin konaklama gelirlerinin %5'i oranında olacağı ve konaklama gelirlerindeki artışa paralel olarak artacağı varsayılmıştır.

##### *Özak GYO Gelirleri*

Mülk sahibi firmadan alınan yazılı ve sözlü bilgilere göre tesisin 2014 yılı için güncellenmiş kira şartları aşağıdaki gibidir;

-Yıllık sabit kira 8.000.000-USD-Ciro Primi

- Hasılatın %5'i

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

##### *Özak GYO Giderleri*

##### *Ecrimisil Ödemesi:*

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

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

#### 11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

##### İrtifak Hakkı Bedeli:

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

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

Yenileme Fonu: Tesisin her yıl 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.

#### 12. Maddi duran varlıklar

	2015	2014
<b>1 Ocak itibariyle</b>		
Maliyet	<b>36.043.146</b>	33.412.093
Birikmiş amortisman	<b>(23.204.975)</b>	(23.524.228)
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>12.838.171</b>	9.887.865
<b>Dönem başı net kayıtlı değer</b>	<b>12.838.171</b>	9.887.865
Girişler	<b>1.166.123</b>	686.601
Çıkışlar	<b>(7.120.182)</b>	(169.731)
Cari dönem amortismanı	<b>(1.140.235)</b>	(2.274.831)
Çıkışların amortismanı	<b>5.578.928</b>	157.859
<b>Dönem sonu net kayıtlı değer</b>	<b>11.322.805</b>	8.287.763
<b>30 Eylül itibariyle</b>		
Maliyet	<b>30.089.087</b>	33.928.963
Birikmiş amortisman	<b>(18.766.282)</b>	(25.641.200)
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>11.322.805</b>	8.287.763

30 Eylül 2015 tarihi itibariyle Şirket'in maddi duran varlıkları üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2014 – bulunmamaktadır).

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

### 13. Maddi olmayan duran varlıklar

	2015	2014
<b>1 Ocak itibariyle</b>		
Maliyet	740.893	10.107.035
Birikmiş amortisman	(295.319)	(279.687)
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>445.574</b>	<b>9.827.348</b>
<b>Dönem başı net kayıtlı değer</b>	445.574	9.827.348
Girişler	336.853	2.342.195
Çıkışlar	(129.357)	
Transferler (*)	-	(9.436.955)
Cari dönem amortismanı	(152.310)	(672.487)
Çıkışların amortismanı	129.357	-
<b>Dönem sonu net kayıtlı değer</b>	<b>630.117</b>	<b>2.060.101</b>
<b>30 Eylül itibariyle</b>		
Maliyet	948.389	3.012.275
Birikmiş amortisman	(318.272)	(952.174)
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>630.117</b>	<b>2.060.101</b>

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

### 14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 20. maddesi kapsamında gerçekleştirilen, kısmi bölünme işlemlerine istinaden; bölünen kurum olan Özak Tekstil Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin bölünme tarihine kadar tahakkuk etmiş ve edecek vergi borçlarından devraldığı varlıkların gerçeğe uygun değerleri ile sınırlı olarak müteselsilen sorumludur. Ayrıca, Amme Alacaklarının Tahsil 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, Şirket'in Özak Tekstil Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin amme borçlarından da sorumlu tutulması söz konusudur.

Şirket aleyhine açılmış ve devam etmekte olan dava tutarları 30 Eylül 2015 tarihi itibariyle 126.684 TL'dir ve karşılık ayrılmamıştır. (31 Aralık 2014 tarihi itibariyle 392.976 TL dava olup, 49.435 TL karşılık ayrılmıştır).

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

#### 15. Özkaynaklar

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

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

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

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

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

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

(\*) Ana ortaklar tarafından kontrol edilen şirket

#### Ödenmiş Sermaye:

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

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

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

#### 15. Özkaynaklar (devamı)

##### *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.

##### *Kar dağıtımı:*

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

Ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, 20 Mayıs 2014 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanan Kar Dağıtım Politikası çerçevesinde, asgari kar dağıtım oranı %10 olarak belirlenmiştir. Şirketler esas sözleşmelerinde veya kar dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kar payı öderler. Ayrıca, kar payları eşit veya farklı tutarlı taksitler halinde ödenebilecektir ve ara dönem finansal tablolarda yer alan kâr üzerinden nakden kar payı avansı dağıtılabilecektir.

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

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### 16. İlişkili taraf açıklamaları

30 Eylül 2015								
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Alacaklar				Borçlar			
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
<b>Ortaklar</b>	-	-	-	-	7.725.025	6.982.456(**)	-	-
<b>Diğer ilişkili şirketler</b>								
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	-	-	-	-	15.572.575	-	-	-
Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	-	-	1.857.798	-	-	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	38.377	-	-	-	1.788.320	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	152.182	-	-	-	1.836.277	6.581.185	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	130.036	-	-	-	597.192	-	-	-
Özak Tekst. Konf. San. Ve Tic. A.Ş. (*)	-	-	-	-	-	13.639.363	-	12.430.164
Diğer	22.654	-	-	-	-	-	-	-
	<b>343.249</b>	<b>-</b>	<b>1.857.798</b>	<b>-</b>	<b>27.519.389</b>	<b>27.203.004</b>	<b>-</b>	<b>12.430.164</b>

(\*) Şirket'in bağlı ortaklıklarından Arstate hisselerinin %54,8'lik kısmı 27 Haziran 2013 tarihinde ilişkili şirketlerden olan Özak Tekstil'den satın alınmıştır. Özak Tekstil'e olan toplam 25.944.172 TL tutarındaki ticari olmayan borç bu hisse alımına ilişkindir. Borcun vadesi 4 yıldır. Borca işletilen faiz yıllık %11'dir.

(\*\*) Bu tutar hisse senedi alımlarından doğan borçları içermektedir.

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### 16. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

31 Aralık 2014								
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Alacaklar		Borçlar					
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
<b>Ortaklara borçlar</b>	-	-	-	-	4.054.765	7.246.211	3.706.398	6.638.540
<b>Diğer ilişkili şirketler</b>								
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	2.136.020	-	-	-	875	-	-	-
Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	-	-	-	1.574.298	-	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	3.051	-	-	-	-	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	-	-	-	-	10.270.794	6.238.489	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	2.356	-	-	-	843.598	-	-	-
Özak Tekst. Konf. San. Ve Tic. A.Ş. (*)	6.264	-	-	-	1.083.703	22.476.504	-	19.144.349
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer	9.829	-	-	-	-	-	-	-
	2.157.520	-	-	1.574.298	16.253.735	35.961.204	3.706.398	25.782.889

(\*) Şirket'in bağlı ortaklıklarından Arstate hisselerinin %54,8'lik kısmı 27 Haziran 2013 tarihinde ilişkili şirketlerden olan Özak Tekstil'den satın alınmıştır. Özak Tekstil'e olan 41.620.853 TL tutarındaki toplam ticari olmayan borç bu hisse alımına ilişkindir. Borcun vadesi 4 yıl olup, ilk iki yıl sadece faiz üçüncü ve dördüncü yıl faiz ve anapara ödemesi şeklindedir. Borca işletilen faiz yıllık %8,30'dur.



## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### 16. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

1 Ocak – 30 Eylül 2015							
	Hizmet alımları	Hizmet Satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Kira gideri	Sabit kıymet alımları	Hisse alımı (*)
<b>Ortaklar</b>							<b>26.542</b>
<b>Ana ortak tarafından yönetilen şirketler</b>							
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	-	-	-	21.642.524	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. Ltd.Sti.	286.448	-	-	2.924	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	868.365	260.297	-	19.284	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	8.461.306	275.334	-	83.073	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	1.860.276	-	-	69.698	-	-	-
Özak Teks. Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	5.281	-	1.524.448	2.346.702	-	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	-	-	-	5.435	-	-	-
Diğer	13.710	-	-	-	-	-	-
	<b>11.495.386</b>	<b>535.631</b>	<b>1.524.448</b>	<b>24.169.640</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26.542</b>
1 Temmuz – 30 Eylül 2015							
	Hizmet alımları	Hizmet Satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Kira gideri	Sabit kıymet alımları	Hisse alımı
<b>Ortaklar</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>Ana ortak tarafından yönetilen şirketler</b>	-	-	-	-	-	-	-
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	-	-	-	7.477.606	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. Ltd.Sti.	131.257	-	-	1.616	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	254.742	195.602	-	10.654	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	3.070.025	-	-	45.895	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	519.969	-	-	38.506	-	-	-
Özak Teks. Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	4.609	-	762.224	1.296.491	-	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	-	-	-	3.003	-	-	-
Diğer	6.063	-	-	-	-	-	-
	<b>3.986.665</b>	<b>195.602</b>	<b>762.224</b>	<b>8.873.771</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### 16. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

	1 Ocak – 30 Eylül 2014					
	Hizmet alımları	Faiz giderleri	Kira geliri	Kira gideri	Sabit kıymet alımları	Hisse alımı (*)
Ortaklar	-	-	-	-	-	14.339.096
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler						
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	-	342.489	11.887.335	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. Ltd.Sti.	329.577	-	-	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	140.594	-	-	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	46.626.790	-	-	-	559.909	6.708.771
Özak Global Holding A.Ş.	1.231.230	-	-	-	-	-
Özak Teks. Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	9.835	2.597.709	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	-	-
	48.338.026	2.940.198	11.887.335	-	559.909	21.047.867
	1 Temmuz – 30 Eylül 2014					
	Hizmet alımları	Faiz giderleri	Kira geliri	Kira gideri	Sabit kıymet alımları	Hisse alımı
Ortaklar	-	-	-	-	-	-
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler						
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	-	-	3.834.392	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. Ltd.Sti.	124.163	-	-	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	46.348	-	-	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	23.796.274	-	-	-	-	6.708.771
Özak Global Holding A.Ş.	443.588	-	-	-	-	-
Özak Teks. Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	3.698	865.903	-	-	559.909	-
Diğer	-	-	-	-	-	-
	24.414.071	865.903	3.834.392	-	559.909	6.708.771

(\*) Arstate hisselerinin %45,2'lik kısmı 24 Ağustos 2012 tarihinde Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından satın alınmıştır. Söz konusu şirketin hisselerinin geriye kalan %54,8'lik kısmı 27 Haziran 2013 tarihinde ilişkili şirketlerden olan Özak Tekstil Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret A.Ş.'den satın alınmıştır.

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### 16. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2015	1 Ocak – 30 Eylül 2014
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	212.850	90.870
	212.850	90.870

### 17. Pay başına kazanç

	1 Ocak – 30 Eylül 2015	1 Ocak- 30 Eylül 2014	1 Temmuz- 30 Eylül 2015	1 Temmuz – 30 Eylül 2014
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	250.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000
Net dönem karı	103.420.465	135.622.703	(6.148.467)	113.525.940
<b>Pay başına kazanç</b>	<b>0,41</b>	0,54	<b>(0,02)</b>	0,45

### 18. Yabancı para pozisyonu

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

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

	30 Eylül 2015		
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari alacak	4.609.923	1.232.391	251.195
2. Parasal finansal varlıklar	25.652.638	8.427.591	1.447
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen varlıklar	30.262.561	9.659.982	252.642
5. Toplam varlıklar	30.262.561	9.659.982	252.642
6. Ticari borçlar	21.678.288	7.020.766	91.193
7. Finansal yükümlülükler	38.056.359	1.321.075	9.948.536
8. Kısa vadeli yükümlülükler	59.734.647	8.341.841	10.039.729
9. Finansal yükümlülükler	53.411.598	-	15.611.948
10. Parasal olan diğer yükümlülükler	144.968	3.409	39.342
11. Uzun vadeli yükümlülükler	53.556.566	3.409	15.651.290
12. Toplam yükümlülükler	113.291.213	8.345.250	25.691.019
13. Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	(83.028.652)	1.314.732	(25.438.377)

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### 18. Yabancı para pozisyonu (devamı)

	31 Aralık 2014		
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari alacak	344.473	72.552	62.478
2. Parasal finansal varlıklar	26.899.477	11.596.971	2.574
3. Diğer			
4. Dönen varlıklar	27.243.950	11.669.523	65.052
5. Toplam varlıklar	27.243.950	11.669.523	65.052
6. Ticari borçlar	16.067.371	6.920.315	7.038
7. Finansal yükümlülükler	119.988.886	47.515.599	3.476.075
8. Kısa vadeli yükümlülükler	136.056.257	54.435.914	3.483.113
9. Finansal yükümlülükler	32.562.644	-	11.544.172
10. Parasal olan diğer yükümlülükler	16.124.705	6.875.000	64.618
11. Uzun vadeli yükümlülükler	48.687.349	6.875.000	11.608.790
12. Toplam yükümlülükler	184.743.607	61.310.914	15.091.903
13. Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	(157.499.656)	(49.641.391)	(15.026.851)

#### Kur riskine duyarlılık

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

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

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### 18. Yabancı para pozisyonu (devamı)

	30 Eylül 2015	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde</b>		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	400.112	(400.112)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3- ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>400.112</b>	<b>(400.112)</b>
<b>Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde</b>		
1- Avro net varlık / yükümlülüğü	(8.702.977)	8.702.977
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>6- Avro net etki (4+5)</b>	<b>(8.702.977)</b>	<b>8.702.977</b>
<b>Toplam (3+6+9)</b>	<b>(8.302.865)</b>	<b>8.302.865</b>

	31 Aralık 2014	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde</b>		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(11.511.342)	11.511.342
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3- ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>(11.511.342)</b>	<b>11.511.342</b>
<b>Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde</b>		
1- Avro net varlık / yükümlülüğü	(4.238.624)	4.238.624
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>6- Avro net etki (4+5)</b>	<b>(4.238.624)</b>	<b>4.238.624</b>
<b>Toplam (3+6+9)</b>	<b>(15.749.966)</b>	<b>15.749.966</b>

### **Faiz oranı duyarlılığı**

Şirket'in 30 Eylül 2015 tarihi itibari ile finansal yükümlülükleri sabit faizli araçlar olması sebebi ile faiz değişim etkisi riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2014: Bulunmamaktadır).

### 20. Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

**Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları**

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

**Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü**

<b>Konsolide olmayan/Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>30 Eylül 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
A. Para ve sermaye piyasası araçları	<b>Md. 24/(b)</b>	<b>44.470.364</b>	137.015.389
B. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	<b>Md. 24/(a)</b>	<b>1.158.318.799</b>	1.087.682.820
C. İştirakler	<b>Md. 24/(b)</b>	<b>98.181.850</b>	98.181.850
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	<b>Md. 23/(f)</b>	<b>1.857.798</b>	1.574.298
Diğer varlıklar		<b>208.185.750</b>	206.733.670
<b>D. Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>Md. 3/(p)</b>	<b>1.511.014.561</b>	1.531.188.027
E. Finansal borçlar	<b>Md. 31</b>	<b>358.898.656</b>	417.868.218
F. Diğer finansal yükümlülükler	<b>Md. 31</b>	-	-
G. Finansal kiralama borçları	<b>Md. 31</b>	<b>190.024</b>	-
H. İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	<b>Md. 23/(f)</b>	<b>39.633.169</b>	61.744.093
İ. Özkaynaklar	<b>Md. 31</b>	<b>999.056.742</b>	895.636.276
Diğer kaynaklar		<b>113.235.976</b>	155.939.440
<b>D. Toplam kaynaklar</b>	<b>Md. 3/(p)</b>	<b>1.511.014.561</b>	1.531.188.027

<b>Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>30 Eylül 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
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)	<b>44.470.370</b>	137.015.389
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24/(d)	-	-
B1. Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24/(d)	-	-
B2. Atıl tutulan arsa/araziler	Md. 24/(c)	<b>118.025.387</b>	103.902.000
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24/(d)	-	-
C2. İşletmeci şirkete iştirak	Md. 28/1(a)	<b>34.074.600</b>	34.074.600
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	-	-
K. Üzerinde proje geliştirilecek, mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/e	<b>249.588.176</b>	288.007.640
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	-	-

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili düzenleme	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014	Asgari / Azami Oran
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	% 17	% 19	%10 en fazla
2. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar Dayalı	Md. 24/(a), (b)	% 77	% 71	%51 en az
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	% 9	% 15	%49 en fazla
4. Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası	Md. 24/(d)	% 0	% 0	%49 en fazla
5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	% 8	% 7	%20 en fazla
6. İşletmecisi Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	% 2	% 2	%10 en fazla
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	% 40	% 54	%500 en fazla
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	% 3	% 9	%10 en fazla
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	% 0	% 0	%10 en fazla

Seri: VI, No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde değişiklik yapan Seri: VI, No:29 sayılı 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 Organının 14 Ekim 2011 tarih ve 34/972 sayılı Kararı ile portföy ile ilgili tüm bilgilerin Ek Dipnot olarak "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu"nda yer verilmesine karar verilmiştir.

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