

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2015 tarihi itibariyle hazırlanan konsolide
olmayan finansal tablolar ve bağımsız denetim raporu**

Konsolide olmayan finansal tablolar hakkında bağımsız denetçi raporu

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Finansal Tablolara İlişkin Rapor

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Müşterek Faaliyeti'nin ("Şirket") 31 Aralık 2015 tarihli konsolide olmayan finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide olmayan kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide olmayan özkaynak değişim tablosu ve konsolide olmayan nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi; finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu finansal tablolar hakkında görüş vermektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" risklerinin değerlendirilmesi de dâhil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla, işletmenin finansal tablolarının hazırlanması ve gerçeğe uygun sunumuyla ilgili iç kontrolü değerlendirir, ancak bu değerlendirme, işletmenin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş verme amacı taşımaz. Bağımsız denetim, bir bütün olarak finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, işletme yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğunun ve yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığının değerlendirilmesini de içerir.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

Görüşümüze göre konsolide olmayan finansal tablolar, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Dikkat çekilen hususlar

Görüşümüzü etkilememekle birlikte aşağıdaki hususa dikkat çekmek istiyoruz:

Ekteki Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü dipnotunda sunulan “Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri” oranı 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla %14 olup bu oran tebliğde belirtilen azami %10 oranının üzerindedir. 131.250.000 TL ve 38.884.821 ABD Doları tutarındaki üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedeli, Şirket’in Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. ile mülkiyeti kamuya ait arsalar ile ilgili olarak imzaladığı Arsa Karşılığı Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi’nden kaynaklanmakta olup, esasen ipoteğin teminat aldığı alacak tutarı 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla 54.743.240 TL’dir ve ilgili ipotek tutarının azalan borç tutarına paralel olarak azaltılması hususunda Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. tarafından ilgili bankaya müracaatta bulunulmuştur ancak görüşmeler rapor tarihimiz itibarıyla halen devam etmektedir.

Diğer hususlar

1. Şirket, 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarını hazırlamış olup, söz konusu finansal tablolar üzerinde 4 Mart 2016 tarihli denetim raporumuzda olumlu görüş sunulmuştur. İlişikteki konsolide olmayan finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından getirilen raporlama yükümlülüğünü karşılamak üzere hazırlanmıştır.
2. Şirket’in 1 Ocak 2014 tarihi itibarıyla Türkiye Muhasebe Standartları’na uygun olarak hazırlanan konsolide olmayan finansal tabloları tarafımızca denetlenmemiştir.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun (“TTK”) 398’inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 4 Mart 2016 tarihinde Şirket’in Yönetim Kurulu’na sunulmuştur.
- 2) TTK’nın 402’nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket’in 1 Ocak – 31 Aralık 2015 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK’nın 402’nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of Ernst & Young Global Limited

Metin Canoğulları, SMMM
Sorumlu Denetçi

4 Mart 2016
İstanbul, Türkiye

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş ve Bağlı Ortaklıkları

İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Konsolide olmayan finansal durum tablosu.....	1 - 2
Konsolide olmayan kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	3
Konsolide olmayan özkaynaklar değişim tablosu.....	4
Konsolide olmayan nakit akış tablosu	5
Konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar	6 - 69

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**31 Aralık 2015 tarihli
konsolide olmayan finansal durum tablosu
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

		Cari dönem	Geçmiş dönem	Geçmiş dönem
			Yeniden	Yeniden
			düzenlenmiş	düzenlenmiş
			(Not 2.10)	(Not 2.10)
		Bağımsız	Bağımsız	
		denetimden	denetimden	
		geçmiş	geçmiş	
Varlıklar	Dipnot referansları	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	1 Ocak 2014
Dönen varlıklar		98.178.905	244.934.177	388.229.871
Nakit ve nakit benzerleri	3	38.906.279	143.295.876	122.102.048
Ticari alacaklar		6.650.710	3.291.397	100.342.267
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	16	1.406.586	2.157.520	93.005.336
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	5	5.244.124	1.133.877	7.336.931
Diğer alacaklar		-	322.711	104.062
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	6	-	322.711	104.062
Stoklar	7	41.614.987	68.024.184	141.573.613
Peşin ödenmiş giderler	8	4.586.985	7.217.446	5.492.984
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		146.755	527.601	237.666
Diğer dönen varlıklar	9	6.273.189	22.254.962	18.377.231
Duran varlıklar		1.610.424.252	1.283.142.843	888.549.628
Finansal yatırımlar	10	162.864.618	98.181.850	99.171.868
Ticari alacaklar		-	-	28.580
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		-	-	28.580
Diğer alacaklar		-	276.983	-
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		-	276.983	-
Devam eden proje stokları	7	40.705.811	32.156.620	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	1.159.746.857	913.857.837	684.073.856
Maddi duran varlıklar	12	11.348.857	13.520.900	11.634.426
Maddi olmayan duran varlıklar	13	233.474	445.996	8.714.905
Peşin ödenmiş giderler	8	235.524.635	224.702.657	84.925.993
Toplam varlıklar		1.708.603.157	1.528.077.020	1.276.779.499

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**31 Aralık 2015 tarihli
konsolide olmayan finansal durum tablosu
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

		Cari dönem	Geçmiş dönem	Geçmiş dönem
			Yeniden düzenlenmiş (Not 2.10)	Yeniden düzenlenmiş (Not 2.10)
		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş	
Kaynaklar	Dipnot Referansları	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	1 Ocak 2014
Kısa vadeli yükümlülükler		225.303.661	395.293.975	322.071.544
Kısa vadeli borçlanmalar	4	14.925.441	55.195.129	33.234.577
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	4	98.765.765	190.490.376	116.072.147
Ticari borçlar		23.051.711	42.568.731	5.102.134
- İlişkili taraflara ticari borçlar	16	11.491.329	16.253.736	193.732
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	11.560.382	26.314.995	4.908.402
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		317.173	256.854	111.405
Diğer borçlar		32.709.789	53.511.821	2.501.297
- İlişkili taraflara diğer borçlar	16	11.797.413	35.961.204	1.517.209
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6	20.912.376	17.550.617	984.088
Ertelenmiş gelirler	8	54.946.587	52.825.418	164.607.425
Kısa vadeli karşılıklar	14	587.195	445.646	442.559
Uzun vadeli yükümlülükler		264.504.927	291.075.017	268.938.825
Uzun vadeli borçlanmalar	4	237.740.037	172.182.713	153.086.548
Ticari borçlar		8.772.926	14.449.185	6.688.991
- İlişkili taraflara ticari borçlar	16	-	3.706.400	-
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	8.772.926	10.742.785	6.688.991
Diğer borçlar		12.181.358	41.629.147	43.522.662
- İlişkili taraflara diğer borçlar	16	12.181.358	25.782.889	43.522.662
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6	-	15.846.258	-
Ertelenmiş gelirler	8	5.719.680	11.830.252	20.345.208
Uzun vadeli karşılıklar		90.926	166.463	52.571
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		90.926	166.463	52.571
Ertelenen vergi yükümlülüğü		-	50.817.257	45.242.845
Özkaynaklar		1.218.794.569	841.708.028	685.769.130
Ödenmiş sermaye	15	250.000.000	157.000.000	157.000.000
Paylara ilişkin primler	15	146.712.969	146.712.969	146.712.969
Geri alınmış paylar		(600.625)	-	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		335.807.035	222.078.671	222.078.671
- Finansal varlık değer artış fonu	15,10	90.441.556	25.786.288	25.786.288
- Maddi Duran varlık değer artış fonu	15	245.365.479	196.292.383	196.292.383
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	15	14.123.269	5.707.365	2.848.775
Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşme etkisi	15	(119.842.284)	(119.842.284)	(35.428.107)
Geçmiş yıllar karları		328.635.403	188.939.521	192.556.822
Net dönem karı		263.958.802	241.111.786	-
Toplam kaynaklar		1.708.603.157	1.528.077.020	1.276.779.499

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihli konsolide olmayan finansal durum tablosu (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2015	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2014
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	17	130.149.036	322.424.601
Satışların maliyeti	17	(65.861.613)	(196.124.607)
Brüt kar		64.287.423	126.299.994
Genel yönetim giderleri (-)	18	(7.417.471)	(5.855.709)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	18	(3.818.454)	(8.108.716)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	267.947.701	150.173.761
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	19	(5.086.894)	(7.295.590)
Faaliyet karı		315.912.305	255.213.740
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	20	1.073.565	5.888.703
Finansal giderler, net (-)	21	(54.706.332)	(14.416.245)
Vergi öncesi kar		262.279.538	246.686.198
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/(gideri)		1.679.264	(5.574.412)
- Dönem vergi gideri(*)	23	(64.897)	-
- Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	23	1.744.161	(5.574.412)
Net dönem karı		263.958.802	241.111.786
Pay başına kazanç	22	1,06	0,96
Diğer kapsamlı gelir:			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
- Finansal varlık makul değer artışı		64.655.268	-
- Yeniden değerlendirme ile alakalı ertelenmiş vergi etkisinin terse çevrilmesi		49.073.096	-
Toplam kapsamlı gelir		377.687.166	241.111.786

(*) 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 finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihli konsolide olmayan finansal durum 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	Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşme etkisi	Geri alınmış paylar	Maddi duran varlık artış fonu	Finansal varlık değer artış fonu	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/(zararı)	Toplam öz kaynaklar		
Önceden raporlanan	157.000.000	146.712.969	-	-	-	105.723.767	1.736.422	162.988.019	-	574.161.177		
Yeniden düzenleme etkisi (Not 2.10)	-	-	(35.428.107)	-	196.292.383	(79.937.479)	1.112.353	29.568.803	-	111.607.953		
1 Ocak 2014 itibariyle bakiye (Yeniden düzenlenmiş, Not 2.10)	157.000.000	146.712.969	(35.428.107)	-	196.292.383	25.786.288	2.848.775	192.556.822	-	685.769.130		
Transferler	-	-	-	-	-	-	2.858.590	(2.858.590)	-	-		
Kontrol gücü olmayan paylarla yapılan işlemler	-	-	(84.414.177)	-	-	-	-	-	-	(84.414.177)		
Temettü ödemesi	-	-	-	-	-	-	-	(758.711)	-	(758.711)		
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	-	241.111.786	241.111.786		
31 Aralık 2014 itibariyle bakiye (Yeniden düzenlenmiş, Not 2.10)	157.000.000	146.712.969	(119.842.284)	-	196.292.383	25.786.288	5.707.365	188.939.521	241.111.786	841.708.028		
Önceden raporlanan	157.000.000	146.712.969	-	-	-	165.540.833	2.062.027	162.662.414	241.394.978	875.373.221		
Yeniden düzenleme etkisi (Not 2.10)	-	-	(119.842.284)	-	196.292.383	(139.754.545)	3.645.338	26.277.107	(283.192)	(33.665.193)		
1 Ocak 2015 itibariyle bakiye (yeniden düzenlenmiş)	157.000.000	146.712.969	(119.842.284)	-	196.292.383	25.786.288	5.707.365	188.939.521	241.111.786	841.708.028		
Transferler	-	-	-	-	-	-	8.415.904	232.695.882	(241.111.786)	-		
Geri alınmış paylar(*)	-	-	-	(600.625)	-	-	-	-	-	(600.625)		
Sermaye artırımını (Not 15)	93.000.000	-	-	-	-	-	-	(93.000.000)	-	-		
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	49.073.096	64.655.268	-	-	263.958.802	377.687.166		
31 Aralık 2015 itibariyle bakiye	250.000.000	146.712.969	(119.842.284)	(600.625)	245.365.479	90.441.556	14.123.269	328.635.403	263.958.802	1.218.794.569		

(*) Şirket, 31 Aralık 2015 tarihi itibariyle Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17 Eylül 2015 tarihli onayı ile %0,13 hissesini 1,769- 1,82 TL fiyat aralığından 600.625 TL'ye satın almıştır.

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan nakit akış tablosu**
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız	Yeniden
		denetimden	düzenlenmiş
		geçmiş	(Not 2.10)
	Dipnot	1 Ocak –	1 Ocak –
	referansları	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları			
Dönem karı		262.279.538	246.686.198
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	12-13	2.316.638	2.088.330
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(1.297.364)	(14.539)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		29.785.936	7.656.371
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		7.257.135	1.931.226
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıp/kazançlar ile ilgili düzeltmeler		(106.000)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller makul değer artışı	11	(252.309.945)	(129.726.482)
Pay bazlı ödemeler ile ilgili düzeltmeler		-	(5.785.342)
Sabit kıymet satışı ile ilgili düzeltmeler		(967.564)	(103.361)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		46.958.374	122.732.401
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		18.089.281	50.829.764
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(2.203.498)	95.765.263
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		19.746.115	(133.725.350)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(29.429.065)	45.226.791
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(53.920.556)	(123.975.486)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarından nakit çıkışlar		(1.002.350)	(100.057.499)
Yatırım amaçlı gayrimenkul çıkışlarından nakit girişi		7.300.000	-
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		5.538.301	(43.204.116)
Alınan faiz		3.005.804	991.803
Cari yıl gelir vergisi ödemeleri		(64.897)	-
Kidem ödemeleri		(50.786)	(113.889)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Bağlı ortaklık ilave pay edinimi için yapılan nakit çıkışları		-	(31.268.875)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları	12-13	(1.812.228)	(5.536.789)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri	12-13	2.847.718	497.300
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklı nakit çıkışı		-	-
İştirak satışından kaynaklanan nakit girişi		-	990.018
Geri alınmış paylar		(600.625)	-
İştirak alımından kaynaklı nakit çıkışları		(27.500)	-
Alınan temettüleri		-	5.785.342
Bloke mevduat değişimi		388.207	-
Yatırım faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları		795.572	(29.533.004)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		301.852.196	246.566.478
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(366.674.876)	(123.432.461)
Ödenen faiz		(48.402.704)	(29.710.479)
Ödenen temettüleri		-	(758.711)
Finansman faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları		(113.225.384)	92.664.827
Nakit ve nakit benzerlerindeki net azalış (A+B+C)		(104.001.390)	20.805.621
D. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	142.907.669	122.102.048
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)	3	38.906.279	142.907.669

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan 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.

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 42'dir (31 Aralık 2014: 30).

Şirket'in adresi ve başlıca faaliyet merkezi İkitelli OSB Mah. Özak Cad. 34 Portall 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 Urfi Akbalık'tır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(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 (%)	
			31 Aralık 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.

Finansal yatırımlar

Şirket, konsolide finansal tablolarda konsolidasyona tabi olan bağlı ortaklıklarını konsolide olmayan finansal tablolarında gerçeğe uygun değerleri ile finansal yatırımlar hesabında muhasebeleştirilmektedir. Finansal yatırımlarda gerçekleşen değer artışları diğer kapsamlı gelir kalemi altında muhasebeleştirilmektedir.

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla finansal yatırımlarının gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi bulunmayan bir değerlendirme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir.

Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlemede Düzeltilmiş Özvarlık Değeri Metodu kullanılmıştır. Özvarlık Değeri, şirketlerin sahip olduğu tüm varlıkların kullanıcı açısından ifade ettiği piyasa değerinin hesaplanarak, bundan şirketin tüm borçlarının düşülmesi sonucunda kalan değerdir. Bu değer hesaplanmasının temel amacı, gelecekteki faaliyetlerden bağımsız olarak böyle bir şirkete sahip olmanın kaç mal olacağını belirlemektir.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 3 Mart 2016 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

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.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide olmayan finansal tabloları, 4 Mart 2016 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.

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.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

Şirket'in müşterek faaliyetinin 31 Aralık 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 hasılatın kendine düşen payı ve
- Müştereken katlanılan giderlerdeki payı da dâhil olmak üzere giderlerini.

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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 31 Aralık 2015 mali tablolarında TMS 27 Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Standart kapsamında muhasebeleştirilmiştir. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı finansal tablolarda da aynı değişiklik uygulanmıştır. Aynı zamanda, 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 ve 2013 tarihli finansal durum tablosu ile 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren döneme ilişkin gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu yeniden düzenlenmiştir. İlgili değişikliklerin etkileri Not 2.10'da 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.

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait 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 19'a göre tanımlanmış fayda planları muhasebeleştirilirken çalışan ya da üçüncü taraf katkıları göz önüne alınmalıdır. Değişiklik, katkı tutarı hizmet verilen yıl sayısından bağımsız ise, işletmelerin söz konusu katkıları hizmet dönemlerine yaymak yerine, hizmetin verildiği yılda hizmet maliyetinden düşerek muhasebeleştirileceklerini açıklığa kavuşturmuştur. Değişiklik, 1 Temmuz 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

TMS/TFRS'lerde Yıllık iyileştirmeler

KGK, Eylül 2014'de "2010-2012 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler" ve "2011-2013 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler" ile ilgili olarak aşağıdaki standart değişikliklerini yayınlamıştır

Yıllık iyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi

TFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler:

Hakediş koşulları olan performans koşulu ve hizmet koşulu tanımlarına açıklık getirilmiştir. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

TFRS 3 İşletme Birleşmeleri

Bir işletme birleşmesinde yükümlülük (veya varlık) olarak sınıflanan koşullu bedelin, TMS 39 Finansal Araçlar (veya TFRS 9, hangisi geçerliyse) kapsamında olsun ya da olmasın, sonraki dönemlerde gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal araç olarak muhasebeleştirileceğine açıklık getirilmiştir. Değişiklik işletme birleşmeleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

TFRS 8 Faaliyet Bölümleri

Değişiklikler şu konulara açıklık getirmektedir: i) TFRS 8'e göre toplulaştırma/birleştirme kriterinin uygulanmasına ilişkin yönetimin yaptığı değerlendirme, birleştirilen faaliyet bölümlerinin kısa tanımlarının ve benzerliklerine ilişkin değerlendirme yapılırken kullanılan ekonomik karakteristiklerinin (örneğin satış ve brüt karları) belirtilmesini de içerecek şekilde açıklanmalıdır. ii) Faaliyet varlıklarının toplam varlıklar ile mutabakatı, bu mutabakat işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili yöneticisine raporlanıyorsa açıklanmalıdır. Değişiklikler geriye dönük olarak uygulanacaktır.

TMS 16 Maddi Duran Varlıklar ve TMS 38 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

TMS 16.35(a) ve TMS 38.80(a)'daki değişiklik yeniden değerlemenin aşağıdaki şekilde yapılabileceğini açıklığa kavuşturmuştur i) Varlığın brüt defter değeri piyasa değerine getirilecek şekilde düzeltilir veya ii) varlığın net defter değerinin piyasa değeri belirlenir, net defter değeri piyasa değerine gelecek şekilde brüt defter değeri oransal olarak düzeltilir. Değişiklik geriye dönük olarak uygulanacaktır.

TMS 24 İlişkili Taraf Açıklamaları

Değişiklik, kilit yönetici personeli hizmeti veren yönetici işletmenin ilişkili taraf açıklamalarına tabi ilişkili bir taraf olduğunu açıklığa kavuşturmuştur. Buna ilave olarak yönetici işletme kullanan bir şirketin yönetim hizmeti için katlandığı masrafları açıklaması gerekmektedir. Değişiklik geriye dönük olarak uygulanacaktır.

Yıllık İyileştirmeler - 2011–2013 Dönemi

TFRS 3 İşletme Birleşmeleri

Değişiklik ile i) sadece iş ortaklıklarının değil müşterek anlaşmaların da TFRS 3'ün kapsamında olmadığı ve ii) bu kapsam istisnasının sadece müşterek anlaşmanın finansal tablolarındaki muhasebeleşmeye uygulanabilir olduğu açıklığa kavuşturulmuştur. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

TFRS 13'deki portföy istisnasının sadece finansal varlık, finansal yükümlülükler değil TMS 39 (veya TFRS 9, hangisi geçerliyse) kapsamındaki diğer sözleşmelere de uygulanabileceği açıklanmıştır. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul ve sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak sınıflanmasında TFRS 3 ve TMS 40'un karşılıklı ilişkisini açıklığa kavuşturmuştur. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

Aralık 2012’de ve Şubat 2015’de yapılan değişikliklerle yeni standart, 1 Ocak 2018 tarihi ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 9 Finansal Araçlar standardının ilk safhası finansal varlıkların ve yükümlülüklerin ölçülmesi ve sınıflandırılmasına ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 9’a yapılan değişiklikler esas olarak finansal varlıkların sınıflama ve ölçümünü ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılan finansal yükümlülüklerin ölçümünü etkileyecektir ve bu tür finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinin kredi riskine ilişkin olan kısmının diğer kapsamlı gelir tablosunda sunumunu gerektirmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini standardın diğer safhaları KGK tarafından kabul edildikten sonra değerlendirecektir.

TFRS 11 – Müşterek Faaliyetlerde Hisse Edinimi (Değişiklikler)

TFRS 11, faaliyeti bir işletme teşkil eden müşterek faaliyetlerde ortaklık payı edinimi muhasebesi ile ilgili rehberlik etmesi için değiştirilmiştir. Bu değişiklik, TFRS 3 İşletme Birleşmeleri’nde belirtildiği şekilde faaliyeti bir işletme teşkil eden bir müşterek faaliyette ortaklık payı edinen işletmenin, bu TFRS’de belirtilen rehberlik ile ters düşenler hariç, TFRS 3 ve diğer TFRS’lerde yer alan işletme birleşmeleri muhasebesine ilişkin tüm ilkeleri uygulamasını gerektirmektedir. Buna ek olarak, edinen işletme, TFRS 3 ve işletme birleşmeleri ile ilgili diğer TFRS’lerin gerektirdiği bilgileri açıklamalıdır. Değişiklikler, 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi beklenmemektedir.

TMS 16 ve TMS 38 – Kabul edilebilir Amortisman ve İtfa Yöntemlerinin Açıklığa Kavuşturulması (TMS 16 ve TMS 38’deki Değişiklikler)

TMS 16 ve TMS 38’deki Değişiklikler, maddi duran varlıklar için hasıllata dayalı amortisman hesaplaması kullanımını yasaklamış ve maddi olmayan duran varlıklar için hasıllata dayalı amortisman hesaplaması kullanımını önemli ölçüde sınırlandırmıştır. Değişiklikler, 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmayacaktır.

TMS 16 Maddi Duran Varlıklar ve TMS 41 Tarımsal Faaliyetler: Taşıyıcı Bitkiler (Değişiklikler)

TMS 16’da, “taşıyıcı bitkiler”in muhasebeleştirilmesine ilişkin bir değişiklik yapılmıştır. Yayımlanan değişikliğe üzüm asma, kauçuk ağacı ya da hurma ağacı gibi canlı varlık sınıfından olan taşıyıcı bitkilerin, olgunlaşma döneminden sonra bir dönemden fazla ürün verdiği ve işletmeler tarafından ürün verme ömrü süresince tutulduğu belirtilmektedir. Ancak taşıyıcı bitkiler, bir kere olgunlaştıktan sonra önemli biyolojik dönüşümden geçmedikleri için ve işlevleri imalat benzeri olduğu için, değişiklik taşıyıcı bitkilerin TMS 41 yerine TMS 16 kapsamında muhasebeleştirilmesi gerektiğini ortaya koymakta ve “maliyet modeli” ya da “yeniden değerlendirme modeli” ile değerlendirilmesine izin vermektedir. Taşıyıcı bitkilerdeki ürün ise TMS 41’deki satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değer modeli ile muhasebeleştirilecektir. Değişiklikler, 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

TMS 27 – Bireysel Mali Tablolarda Özkaynak Yöntemi (TMS 27’de Değişiklik)

Nisan 2015’de Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK), işletmelerin bireysel finansal tablolarında bağlı ortaklıklar ve iştiraklerdeki yatırımların muhasebeleştirilmesinde özkaynak yönteminin kullanılması seçeneğini yeniden sunmak için TMS 27’de değişiklik yapmıştır. Buna göre işletmelerin bu yatırımları:

- maliyet değeriyle
- TFRS 9 uyarınca veya
- TMS 28’de tanımlanan özkaynak yöntemini kullanarak muhasebeleştirilmesi gerekmektedir.

İşletmelerin aynı muhasebeleştirmeyi her yatırım kategorisine uygulaması gerekmektedir. Bu değişiklik 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerli olup, geçmişe dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmekte olup, erken uygulama açıklanmalıdır. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları - Değişiklikler

Şubat 2015’de, TFRS 10 ve TMS 28’deki bir iştirak veya iş ortaklığına verilen bir bağlı ortaklığın kontrol kaybını ele almadaki gereklilikler arasındaki tutarsızlığı gidermek için TFRS 10 ve TMS 28’de değişiklik yapmıştır. Bu değişiklik ile bir yatırımcı ile iştirak veya iş ortaklığı arasında, TFRS 3’te tanımlandığı şekli ile bir işletme teşkil eden varlıkların satışı veya katkısından kaynaklanan kazanç veya kayıpların tamamının yatırımcı tarafından muhasebeleştirilmesi gerektiği açıklığa kavuşturulmuştur. Eski bağlı ortaklıkta tutulan yatırımın gerçeğe uygun değerden yeniden ölçülmesinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, sadece ilişiksiz yatırımcıların o eski bağlı ortaklıktaki payları ölçüsünde muhasebeleştirilmelidir. İşletmelerin bu değişikliği, 1 Ocak 2016 veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için ileriye dönük olarak uygulamaları gerekmektedir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28: Yatırım İşletmeleri: Konsolidasyon istisnasının uygulanması (TFRS 10 ve TMS 28’de Değişiklik)

Şubat 2015’de, TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar standardındaki yatırım işletmeleri istisnasının uygulanması sırasında ortaya çıkan konuları ele almak için TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28’de değişiklikler yapmıştır. Değişiklikler 1 Ocak 2016 veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklikler Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TMS 1: Açıklama İnisyatifi (TMS 1’de Değişiklik)

Şubat 2015’de, TMS 1’de değişiklik yapmıştır. Bu değişiklikler; Önemlilik, Ayrıştırma ve alt toplamlar, Dipnot yapısı, Muhasebe politikaları açıklamaları, Özkaynakta muhasebeleştirilen yatırımlardan kaynaklanan diğer kapsamlı gelir kalemlerinin sunumu alanlarında dar odaklı iyileştirmeler içermektedir. Bu değişiklikler 1 Ocak 2016 veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişikliklerin Şirket’in finansal tablo dipnotları üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

TFRS Yıllık İyileştirmeler, 2012-2014 Dönemi

KGK, Şubat 2015'de "TFRS Yıllık İyileştirmeler, 2012-2014 Dönemi"ni yayınlamıştır. Doküman, değişikliklerin sonucu olarak değişikliğe uğrayan standartlar ve ilgili Gereçekler hariç, dört standarda beş değişiklik getirmektedir. Etkilenen standartlar ve değişikliklerin konuları aşağıdaki gibidir:

- TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler – elden çıkarma yöntemlerindeki değişikliklerin (satış veya ortaklara dağıtım yoluyla) yeni bir plan olarak değil, eski planın devamı olarak kabul edileceğine açıklık getirilmiştir.
- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – bir finansal varlığın devredilmesinde hizmet sözleşmelerinin değerlendirilmesine ve netleştirmeye ilişkin TFRS 7 açıklamalarının ara dönem özet finansal tablolar için zorunlu olmadığına ilişkin açıklık getirilmiştir
- TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar – yüksek kaliteli kurumsal senetlerin pazar derinliğinin, borcun bulunduğu ülkede değil borcun taşındığı para biriminde değerlendirileceğine açıklık getirilmiştir
- TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama – gerekli ara dönem açıklamalarının ya ara dönem finansal tablolarda ya da ara dönem finansal tablolardan gönderme yapılarak sunulabileceğine açıklık getirilmiştir.

Bu değişiklikler 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir

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'deki 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/yayınlanmamıştır 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

TFRS 13 Gerçekçe Uygun Değer Ölçümü

Karar Gereçekleri'nde açıklandığı üzere, üzerlerinde faiz oranı belirtilmeyen kısa vadeli ticari alacak ve borçlar, iskonto etkisinin önemsiz olduğu durumlarda, fatura tutarından gösterilebilecektir. Değişiklikler derhal uygulanacaktır.

Yıllık İyileştirmeler - 2011–2013 Dönemi

UFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat

UMSK Mayıs 2014'de UFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat standardını yayınlamıştır. Standarttaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçüm ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır. Standart, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatı uygulanan olup bir işletmenin olağan faaliyetleri ile ilgili olmayan bazı finansal olmayan varlıkların (örneğin maddi duran varlık çıkışları) satışının muhasebeleştirilip ölçülmesi için model oluşturmaktadır. UFRS 15'in uygulama tarihi aslında 1 Ocak 2017'di, ancak Eylül 2015 de UMSK geçerlilik tarihini 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık dönemleri için uygulanacak şekilde ertelemiştir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. UFRS 15'e geçiş için iki alternatif uygulama sunulmuştur; tam geriye dönük uygulama veya modifiye edilmiş geriye dönük uygulama. Modifiye edilmiş geriye dönük uygulama tercih edildiğinde önceki dönemler yeniden düzenlenmeyecek ancak mali tablo dipnotlarında karşılaştırmalı rakamsal bilgi verilecektir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

UFRS 9 Finansal Araçlar – Nihai Standart (2014)

UMSK, Temmuz 2014'te UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standardının yerine geçecek olan ve sınıflandırma ve ölçme, değer düşüklüğü ve finansal riskten korunma muhasebesi aşamalarından oluşan projesi UFRS 9 Finansal Araçlar'ı nihai olarak yayınlamıştır. UFRS 9 finansal varlıkların içinde yönetildikleri iş modelini ve nakit akım özelliklerini yansıtan akılcı, tek bir sınıflama ve ölçüm yaklaşımına dayanmaktadır. Bunun üzerine, kredi kayıplarının daha zamanında muhasebeleştirilebilmesini sağlayacak ileriye yönelik bir beklenen kredi kaybı modeli ile değer düşüklüğü muhasebesine tabi olan tüm finansal araçlara uygulanabilen tek bir model kurulmuştur. Buna ek olarak, UFRS 9, banka ve diğer işletmelerin, finansal borçlarını gerçeğe uygun değeri ile ölçme opsiyonun seçtikleri durumlarda, kendi kredi değerliliklerindeki düşüşe bağlı olarak finansal borcun gerçeğe uygun değerindeki azalmadan dolayı kar veya zarar tablosunda gelir kaydetmeleri sonucunu doğuran "kendi kredi riski" denilen sorunu ele almaktadır. Standart ayrıca, risk yönetimi ekonomisini muhasebe uygulamaları ile daha iyi ilişkilendirebilmek için geliştirilmiş bir finansal riskten korunma modeli içermektedir. UFRS 9, 1 Ocak 2018 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir; ancak, erken uygulamaya izin verilmektedir. Ayrıca, finansal araçların muhasebesi değiştirilmeden 'kendi kredi riski' ile ilgili değişikliklerinin tek başına erken uygulanmasına izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UFRS 16 Kiralama İşlemleri

UMSK Ocak 2016'da UFRS 16 "Kiralama İşlemleri" standardını yayınlamıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayırımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoya alınmasını gerektirmektedir. Kiralayan durumundaki şirketler için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. UFRS 16, UMS 17 ve UMS 17 ile ilgili Yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. UFRS 15 "Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat" standardı da uygulandığı sürece UFRS 16 için erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UMS 12 Gelir Vergileri: Gerçekleşmemiş Zararlar için Ertelenmiş Vergi Varlıklarının Muhasebeleştirilmesi (Değişiklikler)

UMSK Ocak 2016'da, UMS 12 Gelir Vergileri standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Yapılan değişiklikler gerçeğe uygun değeri ile ölçülen borçlanma araçlarına ilişkin ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmesi konusunda açıklık getirmektedir. Değişiklikler; gerçekleşmemiş zararlar için ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesi hükümleri konusunda, uygulamadaki mevcut farklılıkları gidermeyi amaçlamaktadır. Değişiklikler, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak, değişikliklerin ilk kez uygulandığı dönem, karşılaştırmalı sunulan ilk dönemin açılış özkaynaklarındaki etki, açılış geçmiş yıllar karları/zararları ve diğer özkaynak kalemleri arasında ayrıştırılmadan, açılış geçmiş yıllar karları/zararlarında (ya da uygun olması durumunda bir diğer özkaynak kaleminde) muhasebeleştirilebilecektir. Şirket bu muafiyeti uygulaması durumunda, finansal tablo dipnotlarında açıklama yapacaktır. Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

UMS 7 Nakit Akış Tabloları (Değişiklikler)

UMSK Ocak 2016'da, UMS 7 Nakit Akış Tabloları standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Değişiklikler, şirketin finansman faaliyetleri konusunda finansal tablo kullanıcılarına sağlanan bilgilerin iyileştirilmesi için UMS 7'ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır. Dipnot açıklamalarındaki iyileştirmeler, şirketlerin finansal borçlarındaki değişiklikler için bilgi sağlamasını gerektirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket'in bu değişiklikleri ilk kez uygulamasında, önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı bilgi sunulmasına gerek yoktur. Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Hasılat

Gelirler, tahsil edilmiş veya edilecek olan alacak tutarının gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. Tahmini müşteri iadeleri, indirimler ve karşılıklar söz konusu tutardan düşülmektedir.

Gayrimenkul satışlarından ve kiralamalarından elde edilen gelirler:

Gayrimenkul satışlarından elde edilen gelirler, risk ve faydaların alıcıya transfer edilmesi halinde kapsamlı gelir tablosuna kaydedilir.

Kiralanmış gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir. Gelir; bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların şirkete girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

Faiz geliri:

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değer düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Sabit ve değişken genel üretim giderlerinin bir kısmını da içeren maliyetler stokların bağlı bulunduğu sınıfa uygun olan yöntemle göre değerlendirilir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır. "Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut ve rezidans inşaat projeleri", direkt maliyetler, projeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenilebilecek olan dolaylı maliyetleri, hammaddeleri ve proje ile ilgili borçlanma maliyetlerini içermektedir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. İlk muhasebeleştirme sonrası, Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilirler.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağına belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıkların elde etme maliyetleri üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net defter değerleri ile gösterilmektedir. Maliyet bedeli, varlığın faaliyetini planlanan gibi gerçekleştirilmesi için katlanılan doğrudan ilişkilendirebilen maliyetleri de içerir. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini ve gayrimenkul stoklarını kullanıma hazır hale getirene kadar karşılaştığı borçlanma maliyetlerini, varlığın maliyetine dahil etmektedir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Maddi Duran Varlıklar ve Şerefiye Haricinde Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şirket, her raporlama tarihinde varlıklarında değer düşüklüğü olup olmadığını belirlemek için maddi olan ve olmayan duran varlıklarının defter değerini inceler. Varlıklarda değer düşüklüğü olması durumunda, değer düşüklüğü tutarının belirlenebilmesi için varlıkların, varsa, geri kazanılabilir tutarı ölçülür. Bir varlığın geri kazanılabilir tutarının ölçülemediği durumlarda Şirket, varlıkla ilişkili nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarını ölçer. Makul ve tutarlı bir tahsis esası belirlenmesi halinde Şirket varlıkları nakit yaratan birimlere dağıtılır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, Şirket varlıkları makul ve tutarlı bir tahsis esasının belirlenmesi için en küçük nakit yaratan birimlere dağıtılır.

Süresiz ekonomik ömrü olan ve kullanıma hazır olmayan maddi olmayan duran varlıklar, yılda en az bir kez ya da değer düşüklüğü göstergesi olması durumunda değer düşüklüğü testine tabi tutulur. Geri kazanılabilir tutar, bir varlığın veya nakit yaratan birimin, satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değeri, bir varlık veya nakit yaratan birimden elde edilmesi beklenen gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değeridir. Kullanım değerinin hesaplanmasında mevcut dönemdeki piyasa değerlendirmesine göre paranın kullanım değerini ve gelecekteki nakit akımları tahminlerinde dikkate alınmayan varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılır.

Bir varlığın (ya da nakit yaratan birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden düşük olduğu durumlarda, varlığın (ya da nakit yaratan birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. İlgili varlığın yeniden değerlendirilen tutarla ölçülmediği hallerde değer düşüklüğü zararı doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Bu durumda değer düşüklüğü zararı yeniden değerlendirme değer azalışı olarak dikkate alınır. Değer düşüklüğü zararının sonraki dönemlerde iptali söz konusu olduğunda, varlığın (ya da ilgili nakit yaratan birimin) defter değeri geri kazanılabilir tutar için yeniden güncellenen tahmini tutara denk gelecek şekilde artırılır. Arttırılan defter değeri, ilgili varlık (ya da ilgili nakit yaratan birimi) için önceki dönemlerde varlık için değer düşüklüğü zararının ayrılmamış olması durumunda ulaşacağı defter değerini aşmamalıdır. Varlık yeniden değerlendirilmiş bir tutar üzerinden gösterilmediği, değer düşüklüğü zararına ilişkin iptal işlemi doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Yeniden değerlendirilmiş bir varlığın değer düşüklüğü zararının iptali, yeniden değerlendirme artışı olarak dikkate alınır.

Finansal araçlar

Finansal varlıklar

Şirket, finansal varlıklarını şu şekilde sınıflandırmıştır: satılmaya hazır finansal varlıklar, ticari alacaklar ve nakit ve nakit benzerleri. Sınıflandırma, finansal varlıkların alınma amaçlarına göre yapılmıştır. Yönetim, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapar.

Ticari alacaklar

Ticari alacaklar fatura edilmiş tutarları ile kayıtlara alınmakta ve izleyen dönemlerde etkin faiz oranı metoduyla indirgenmiş net değeri ile ve varsa şüpheli alacak karşılığı düşülerek taşınmaktadır.

Şüpheli alacak karşılığı gider olarak kayıtlara yansıtılmaktadır. Vadesi gelmiş alacakların tahsil edilemeyeceğine dair somut bir gösterge varsa şüpheli alacak karşılığı ayrılır. Karşılık, Şirket yönetimi tarafından tahmin edilen ve ekonomik koşullardan ya da hesabın doğası gereği taşıdığı riskten kaynaklanabilecek olası zararları karşıladığı düşünülen tutardır. Tahsili tamamen mümkün olmayan alacaklar tespit edildikleri durumlarda kayıtlardan tamamen silinirler.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akışları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. Kredi ve alacaklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akışlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır. Şirket alacaklarını ayrı ayrı takip etmekte ve toplu bir karşılık ayırmamaktadır.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalır ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir.

Finansal yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır.

Finansal yükümlülükler ilk kayıt anında gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir ve sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden taşınır.

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Banka kredileri

Bütün banka kredileri, ilk kayıt anında rayiç değerlerini de yansıttığı düşünülen ve ihraç maliyetini içeren maliyet bedeli ile kaydedilir.

İlk kayda alımdan sonra krediler, etkin faiz oranı yöntemiyle indirgenmiş net değerleri ile gösterilir. İndirgenmiş değer hesaplanırken ilk ihraç anındaki maliyetler ve geri ödeme sırasındaki indirimler ve primler göz önünde bulundurulur.

Ticari borçlar

Ticari borçlar, mal ve hizmet alımı ile ilgili ileride doğacak faturalanmış yada faturalanmamış tutarın rayiç değerini temsil eden indirgenmiş maliyet bedeliyle kayıtlarda yer almaktadır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve çıkarılması

Bütün normal finansal varlık alım ve satımları işlem tarihinde, yani Şirket'in varlığı almayı veya satmayı taahhüt ettiği tarihte kayıtlara yansıtılır. Söz konusu alım ve satımlar genellikle piyasada oluşan genel teamül ve düzenlemelerle belirlenen zaman dilimi içerisinde finansal varlığın teslimini gerektiren alım satımlardır.

Bir finansal varlık (ya da finansal varlığın veya benzer finansal varlıklardan oluşan grubun bir kısmı);

- varlıktan nakit akımı elde etme hakkına ilişkin sürenin bitmiş olması durumunda ;
- Şirket'in varlıktan nakit akımı elde etme hakkı olmakla birlikte, üçüncü kişilere direkt devretme zorunluluğu olan bir anlaşma kapsamında çok fazla zaman geçirmeden tamamını ödeme yükümlülüğü olması durumunda;
- Şirket'in finansal varlıktan nakit akışlarını elde etme hakkını devretmesi ve (a) varlık ile ilgili tüm risk veya ödüllerin devredilmiş veya (b) tüm hak ya da ödüllerin transfer edilmemiş olmasına rağmen, varlık üzerindeki tüm kontrolleri transfer etmiş olması durumunda kayıtlardan çıkarılır.

Şirket'in varlıktan nakit akışı elde etmesi hakkını devretmesi bununla birlikte tüm risk ya da menfaatlerin transfer edilmemesi veya üzerindeki kontrolü devretmemesi durumunda, varlık, Şirket'in varlık ile devam eden ilişkisine bağlı olarak finansal tablolarda taşınır.

Finansal yükümlülükler, bu yükümlülüklerden doğan borçların ortadan kalkması, iptal edilmesi ve süresinin dolması durumlarında kayıtlardan çıkartılır.

İşletme birleşmeleri

Şirket, 1 Ocak 2010 tarihinden itibaren yeniden düzenlemiş TFRS 3 "İşletme Birleşmeleri" standardını uygulamıştır.

İşletme birleşmeleri satın alma yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir. Bu yöntemde, iktisap maliyeti, alım tarihinde transfer edilen bedelin gerçeğe uygun değeri ve işletmedeki kontrol gücü olmayan payların toplamı olarak ölçülür. Transfer edilen bedel, Şirket tarafından transfer edilen varlıkların birleşme tarihindeki gerçeğe uygun değerlerinin, Şirket tarafından edinilen işletmenin önceki sahiplerine karşı üstlenilen borçların ve Şirket tarafından çıkarılan özkaynak paylarının toplamı olarak hesaplanmıştır.

İşletme birleşmesi sözleşmesi, gelecekte ortaya çıkacak olaylara bağlı olarak maliyetin düzeltilebileceğini öngören hükümler içerirse; bu koşullu bedelin birleşme tarihindeki gerçeğe uygun değeri, birleşme maliyetine dâhil edilmiştir. Satınalma sırasında Şirket tarafından katlanılan bütün işlem maliyetleri genel yönetim giderleri hesabında giderleştirilmiştir.

Şirket, bir işletme satın aldığı anda, edindiği finansal varlık ve borçların sınıflandırmalarını ve belirlemeleri birleşme tarihinde var olan sözleşme hükümleri, ekonomik koşullar ve konuya ilişkin diğer tüm koşulları esas alarak yapar.

Satın alma metodu, satın alma maliyetini satın alınan varlıklar, yükümlülükler ve şarta bağlı yükümlülüklerin satın alınan gündeki gerçeğe uygun değerlerine dağıtılmasını gerektirmektedir. Söz konusu satın alınan şirketlerin TFRS 3'e göre belirlenmiş varlıkları, yükümlülükleri ve şarta bağlı yükümlülükleri satın alınma günündeki gerçeğe uygun değerlerinden kayıtlara yansıtılmaktadır. Satın alınan şirket, satın alma tarihinden itibaren gelir tablosuna dahil edilmektedir.

İktisap edilen tanımlanabilir varlıkların, yükümlülüklerin ve koşullu yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin veya birleşme maliyetinin sadece geçici olarak belirlendiği durumlarda, birleşmenin gerçekleştiği dönemin sonunda birleşmenin ilk defa muhasebeleştirilmesinde geçici olarak yapılmaz zorunluluğu ortaya çıkarsa, Şirket söz konusu geçici değerler üzerinden birleşme işlemini muhasebeleştirilmiştir. Geçici olarak belirlenmiş birleşme muhasebesinin birleşme tarihini takip eden on iki ay içerisinde tamamlanması ve düzeltme kayıtlarının birleşme tarihinden itibaren yapılması gerekmektedir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Kur Değişiminin Etkileri

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

Her bir işletmenin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizle endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar. Kur farkları, geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları haricinde, oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler.

Pay Başına Kazanç

Kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç, net karın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırmabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

İşletmenin geri satın alınan kendi hisseleri

İşletmenin, özkaynağına dayalı finansal araçlarını yeniden edinmesi durumunda, bu araçlar ("işletmenin geri satın alınan kendi hisseleri") özkaynaktan düşülür. İşletmenin özkaynağına dayalı finansal araçlarının alışından, satışından, ihracından ya da iptalinden dolayı kar veya zarara herhangi bir kazanç ya da kayıp yansıtılmaz. Şirket'in yeniden ihraç etmesi durumunda taşınan değeri ile ödenen tutar arasındaki fark hisse senedi ihraç primi olarak muhasebeleştirilir. Geri satın alınan hisseler ile ilgili olarak oy hakları iptal edilir ve bu hisseler temettü dağıtılmaz. Raporlama döneminde kullanılan hisse alım opsiyonları hazine hisseleri ile karşılanır.

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar; karara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Şirket'in, raporlama döneminden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır. Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır. Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akışlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akışlarının bugünkü değerine eşittir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

Şarta bağlı yükümlülükler, kaynak aktarımını gerektiren durum muhtemel değil ise finansal tablolarda yansıtılmayıp dipnotlarda açıklanmaktadır. Şarta bağlı varlıklar ise finansal tablolara yansıtılmayıp ekonomik getiri yaratma ihtimali yüksek olduğu takdirde dipnotlarda açıklanır.

Zarara sebebiyet verecek sözleşmeler

Zarara sebebiyet verecek sözleşmelerden kaynaklanan mevcut yükümlülükler, karşılık olarak hesaplanır ve muhasebeleştirilir. Şirket'in, sözleşmeye bağlı yükümlülüklerini yerine getirmek için katlanılacak kaçınılmaz maliyetlerin bahse konu sözleşmeye ilişkin olarak elde edilmesi beklenen ekonomik faydaları aşan sözleşmesinin bulunması halinde, zarara sebebiyet verecek sözleşmenin var olduğu kabul edilir.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

a) Kıdem tazminatı karşılığı

Şirket, Türkiye'de mevcut iş kanunu gereğince, en az bir yıl hizmet verdikten sonra emeklilik nedeni ile işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür.

Finansal durum tablosunda çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar uzun vadeli borçlar altında ayrı bir kalem olarak gösterilmiştir. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardı, kıdem tazminatı karşılığının hesaplanması kapsamında, aktüeryal varsayımlar (net iskonto oranı, emekli olma olasılığına ilişkin kullanılan devir hızı oranı vb.) yapılmasını gerektirmektedir. Aktüeryal varsayımlar ile gerçekleşen arasındaki fark düzeltmeleri ve aktüeryal varsayımlardaki değişikliklerin etkileri, aktüeryal kazanç / kayıpları oluşturmaktadır ve bu tutarlar diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilmektedir.

b) Tanımlanan katkı planları:

Şirket, Sosyal Sigortalar Kurumu'na zorunlu olarak sosyal sigortalar primi ödemektedir. Şirket'in bu primleri ödediği sürece başka yükümlülüğü kalmamaktadır. Bu primler tahakkuk ettikleri dönemde personel giderlerine yansıtılmaktadır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

c) Kullanılmamış izin hakları

Finansal tablolarda tahakkuk etmiş olan kullanılmamış izin hakları, bilanço tarihi itibariyle çalışanların kullanmadıkları hak edilmiş izin günleri ile ilgili gelecekteki olası yükümlülüklerin tahmini toplam karşılığını ifade eder.

Nakit Akış Tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

İlişkili taraflar

a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Şirket ile ilişkili sayılır:

Söz konusu kişinin,

- (i) Şirket üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) Şirket üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) Şirket veya Şirket'in bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

(b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Şirket ile ilişkili sayılır:

- (i) İşletme ve Şirket'in aynı grubun üyesi olması halinde.
- (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
- (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
- (v) İşletmenin, Şirket'in ya da Şirket ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Şirket'in kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de Şirket ile ilişkilidir.
- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, önemli yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir. Olağan faaliyetler nedeniyle ilişkili taraflarla bazı iş ilişkilerine girilebilir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.7 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

2.8 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Şüpheli alacak karşılıkları

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

Borçlanma maliyetleri

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 yönteme göre mali aktifleştirilmektedir.

Dava karşılıkları

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

Satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değer tespitleri

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla satılmaya hazır finansal varlıklarının gerçeğe uygun değeri Özvarlık Değeri Metodu 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.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Binaların gerçeğe uygun değer tespitleri

Grup'un bilanço tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin ve binalarının gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi bulunmayan Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş 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, gelir indirgeme ve yeniden inşa etme yöntemleriyle tespit edilmiş olup bu hesaplamalarda çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, piyasa emsal değerleri, vb.) kullanılmaktadır. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Grup'un konsolide finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.9 İşletmenin sürekliliği

İlişikte sunulan finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre düzenlenmiştir. Şirket'in 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarından 127.124.756 TL fazla olup devam eden projeler ve mevcut proje stoklarından gerçekleştirilecek satışlar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kira sözleşmeleri uyarınca elde edilen nakit akışları ile gerektiğinde yeni finansal borçlanmalar vasıtasıyla nakit akış yönetimi sağlanmaktadır. Kazlıçeşme ve İzmir projelerinde 2016 yılı içerisinde ön satışlar başlayacak olup, ön satışların başladığı döneme kadar Şirket özkaynakları, stoktaki dairelerin satışları ve bankalar nezdindeki mevcut nakit/gayri nakit kredi limitleri ile finansal durumunu koruyacaktır.

2.10 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 Kontrolde Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi" kapsamında 31 Aralık 2014 ve 1 Ocak 2014 tarihli finansal durum tabloları ile 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla 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 31 Aralık 2015 mali tablolarında TMS 27 Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolara ilişkin kapsamında muhasebeleştirilmiştir. Cari dönem konsolide finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı finansal tablolarda da aynı değişiklik uygulanmıştır.

1 Ocak 2014 tarihli finansal durum tablosunda yapılan düzenlemeler

Varlıklar		Önceki raporlanan	Yeniden düzenleme etkileri	Yeniden düzenlenmiş
Dönen varlıklar		345.783.656	42.446.215	388.229.871
Nakit ve nakit benzerleri	A	82.024.969	40.077.079	122.102.048
Ticari alacaklar	A	98.675.713	1.666.554	100.342.267
Diğer alacaklar	A	1.274.787	(1.170.725)	104.062
Stoklar	A	141.551.143	22.470	141.573.613
Peşin ödenmiş giderler	A	5.039.563	453.421	5.492.984
Diğer dönen varlıklar	A	17.217.481	1.159.750	18.377.231
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	A	-	237.666	237.666
Duran varlıklar		770.947.919	117.601.709	888.549.628
Finansal yatırımlar	B	289.531.133	(190.359.265)	99.171.868
Ticari alacaklar		28.580	-	28.580
Diğer alacaklar		111.339	(111.339)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	C	387.624.854	296.449.002	684.073.856
Maddi duran varlıklar	A	894.722	10.739.704	11.634.426
Maddi olmayan duran varlıklar	A	8.304.533	410.372	8.714.905
Peşin ödenmiş giderler	A	84.452.758	473.235	84.925.993
Toplam varlıklar		1.116.731.575	160.047.924	1.276.779.499

A: 1 Ocak 2014 tarihli Aktay Turizm'in finansal tablolarının birleştirilmesinin 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 binasının yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılması.

D: Şirket ile Aktay Turizm'in birleşmesi esnasında elimine edilen iştirak-sermaye arasındaki farkın Birleşmeye ilişkin rezerv hesabında muhasebeleştirilmesi.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Kaynaklar		Önceki raporlanan	Yeniden düzenleme etkileri	Yeniden düzenlenmiş
Kısa vadeli yükümlülükler		318.899.595	3.171.949	322.071.544
Kısa vadeli borçlanmalar		33.234.577	-	33.234.577
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		116.072.147	-	116.072.147
Ticari borçlar	A	4.551.259	550.875	5.102.134
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	A	90.317	21.088	111.405
Diğer borçlar	A	372.577	2.128.720	2.501.297
Ertelenmiş gelirler	A	164.578.718	28.707	164.607.425
Kısa vadeli karşılıklar	A	-	442.559	442.559
Uzun vadeli yükümlülükler		223.670.802	45.268.023	268.938.825
Uzun vadeli borçlanmalar		153.086.548	-	153.086.548
Ticari borçlar		-	6.688.991	6.688.991
Diğer borçlar		50.211.653	(6.688.991)	43.522.662
Ertelenmiş gelirler		20.345.208	-	20.345.208
Uzun vadeli karşılıklar		27.393	25.178	52.571
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		-	45.242.845	45.242.845
Özkaynaklar		574.161.178	111.607.952	685.769.130
Odenmiş sermaye		157.000.000	-	157.000.000
Paylara ilişkin primler		146.712.969	-	146.712.969
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	A	1.736.422	1.112.353	2.848.775
Birleşmeye ilişkin rezerv	D	-	(35.428.107)	(35.428.107)
Finansal varlık değer artış fonu	B	105.723.767	(79.937.479)	25.786.288
Maddi duran varlık değer artış fonu		-	196.292.383	196.292.383
Geçmiş yıllar karları	A,B,C	162.988.020	29.568.802	192.556.822
Toplam kaynaklar		1.116.731.575	160.047.924	1.276.779.499

31 Aralık 2014 tarihli finansal durum tablosunda yapılan düzenlemeler

Varlıklar		Önceki raporlanan	Yeniden düzenleme etkileri	Yeniden düzenlenmiş
Dönen varlıklar		204.678.255	38.681.624	243.359.879
Nakit ve nakit benzerleri	A	109.785.050	33.510.826	143.295.876
Ticari alacaklar	A	995.422	721.677	1.717.099
Diğer alacaklar	A	630.587	(307.876)	322.711
Stoklar	A	68.001.714	22.470	68.024.184
Peşin ödenmiş giderler	A	4.867.741	2.349.705	7.217.446
Diğer dönen varlıklar	A	20.397.741	1.857.221	22.254.962
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	A	-	527.601	527.601
Duran varlıklar		1.333.254.788	(48.537.647)	1.284.717.141
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	305.487.804	913.857.837
Maddi duran varlıklar	A	982.684	12.538.216	13.520.900
Maddi olmayan duran varlıklar	A	28.765	417.231	445.996
Peşin ödenmiş giderler	A	94.935.222	129.767.435	224.702.657
Toplam varlıklar		1.537.933.043	(9.856.023)	1.528.077.020

- A: 31 Aralık 2014 tarihli Aktay Turizm'in finansal tablolarının birleştirilmesinin ve Kazılıçme'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 binasının yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanması.
- D: Şirket ile Aktay Turizm'in birleşmesi esnasında elimine edilen iştirak-sermaye arasındaki farkın Birleşmeye ilişkin rezerv hesabında muhasebeleştirilmesi.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Kaynaklar		Önceki raporlanan	Yeniden düzenleme etkileri	Yeniden düzenlenmiş
Kısa vadeli yükümlülükler		422.351.360	(27.057.385)	395.293.975
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	1.152.329	42.568.731
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
Uzun vadeli yükümlülükler		240.208.462	50.866.555	291.075.017
Uzun vadeli borçlanmalar		172.182.713	-	172.182.713
Ticari borçlar		14.420.925	28.260	14.449.185
Diğer borçlar		41.629.147	-	41.629.147
Ertelenmiş gelirler		11.809.939	20.313	11.830.252
Uzun vadeli karşılıklar		137.460	29.003	166.463
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		28.278	50.788.979	50.817.257
Özkaynaklar		875.373.221	(33.665.193)	841.708.028
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	-	(119.842.284)	(119.842.284)
Finansal varlık değer artış fonu	B	165.540.833	(139.754.545)	25.786.288
Maddi duran varlık değer artış fonu			196.292.383	196.292.383
Geçmiş yıllar karları	A,B,C	162.662.414	26.277.107	188.939.521
Net dönem (zararı)/karı	A	241.394.978	(283.192)	241.111.786
Toplam kaynaklar		1.537.933.043	(9.856.023)	1.528.077.020

- 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 binasının yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanması.
- D: Şirket ile Aktay Turizm'in birleşmesi esnasında elimine edilen 119.846.436 TL tutarındaki iştirak-sermaye arasındaki farkın Birleşmeye ilişkin rezerv hesabında muhasebeleştirilmesi.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren döneme ilişkin kapsamlı gelir tablosunda yapılan düzenlemeler

		Önceki raporlanan	Yeniden düzenleme etkileri	Yeniden düzenlenmiş
Kar veya zarar kısmı				
Hasılat	A	299.507.641	22.916.960	322.424.601
Satışların maliyeti	A	(191.997.887)	(4.126.720)	(196.124.607)
Brüt kar		107.509.754	18.790.240	126.299.994
Genel yönetim giderleri (-)	A	(4.354.187)	(1.501.522)	(5.855.709)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	A	(8.029.275)	(79.441)	(8.108.716)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	A	138.756.512	11.417.249	150.173.761
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	A	(6.961.763)	(333.827)	(7.295.590)
Faaliyet karı		226.921.041	28.292.699	255.213.740
Yatırım faaliyetlerinden gelirler, net	A	29.313.669	(23.424.966)	5.888.703
Finansal giderler, net	A	(14.839.732)	423.487	(14.416.245)
Vergi öncesi kar		241.394.978	5.291.220	246.686.198
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)		-	(5.574.412)	(5.574.412)
- Dönem vergi gideri		-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri		-	(5.574.412)	(5.574.412)
Net dönem karı (*)		241.394.978	(283.192)	241.111.786
Pay başına kazanç		1,538	(0,57355)	0,96445
Diğer kapsamlı gelir:				
- Finansal varlık makul değer artışı	A	59.817.066	(59.817.066)	-
Toplam kapsamlı gelir		301.212.044	(60.100.258)	241.111.786

31 Aralık 2014 tarihli nakit akım tablosunda yapılan düzenlemeler

		Önceki raporlanan	Yeniden düzenleme etkileri	Yeniden düzenlenmiş
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	A	200.128.840	(143.142.366)	56.986.474
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları	A	(248.767.801)	119.044.207	(129.723.594)
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları	A	76.399.042	16.265.785	92.664.827
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		82.024.969	40.077.079	122.102.048
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri		109.785.050	33.122.619	142.907.669

A: 31 Aralık 2014 tarihli Aktay Turizm'in finansal tablolarının birleştirilmesinin ve Kazlıçeşme'nin müşterek faaliyet oranıyla muhasebeleştirilmesinin etkisi.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	1 Ocak 2014
Kasa	7.272	23.231	21.414
Bankadaki nakit	38.899.007	142.884.438	122.080.634
-Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	38.017.820	114.467.478	108.611.701
-Vadesiz mevduatlar	881.187	28.416.960	13.468.933
	38.906.279	142.907.669	122.102.048
Bloke mevduat	-	388.207	-
	38.906.279	143.295.876	122.102.048

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

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2015
Türk Lirası	9-12,22	14.722.079
ABD Doları	0,64-2,10	23.295.741
		38.017.820

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2014
Türk Lirası	8,30- 8,61	67.027.577
ABD Doları	2	47.439.901
		114.467.478

Para birimi	Faiz oranı (%)	1 Ocak 2014
Türk Lirası	5-6,25	20.860.240
ABD Doları	0,20-3	85.205.977
Avro	3,4	2.545.484
		108.611.701

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların faiz oranları sabittir ve vade süreleri 4 ile 21 gün arasındadır. (31 Aralık 2014: 32 gün, 1 Ocak 2014: 28 gün).

4. Finansal borçlar

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	1 Ocak 2014
Kısa vadeli borçlanmalar	14.925.441	55.195.129	33.234.577
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	98.765.765	190.490.376	116.072.147
Uzun vadeli borçlanmalar	237.740.037	172.182.713	153.086.548
	351.431.243	417.868.218	302.393.272

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. Finansal borçlar (devamı)

31 Aralık 2015, 2014 ve 1 Ocak 2014 tarihleri itibarıyla finansal borçların detayı aşağıda verilmiştir:

Finansal borçlar	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	1 Ocak 2014
Banka kredileri	351.321.991	417.868.218	302.393.272
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	109.252	-	-
	351.431.243	417.868.218	302.393.272

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	1 Ocak 2014
1 yıl içerisinde ödenecek	113.581.955	245.685.505	149.306.724
1-2 yıl içerisinde ödenecek	147.890.305	129.538.666	153.086.548
2-5 yıl içerisinde ödenecek	89.849.731	42.644.047	-
	351.321.991	417.868.218	302.393.272

Banka kredilerinin döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	Faiz oranı (%)	Kısa vadeli	31 Aralık 2015	
			Uzun vadeli	
TL	10,55-13	80.875.290	160.593.197	
Avro	2,66-4	32.706.664	77.146.840	
		113.581.954	237.740.037	

Para birimi	Faiz oranı (%)	Kısa vadeli	31 Aralık 2014	
			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	
		245.685.505	172.182.713	

Para birimi	Faiz oranı (%)	Kısa vadeli	1 Ocak 2013	
			Uzun vadeli	
TL	0-11,40	23.279.209	80.000.000	
ABD Doları	0,41-6	126.027.515	73.086.548	
		149.306.724	153.086.548	

31 Aralık 2015 tarihi itibarı ile kullanılan krediler karşılığında Şirket'in vermiş olduğu herhangi bir ipotek yoktur (31 Aralık 2014: yoktur, 1 Ocak 2014: 7.792.000 Avro ve 15.592.000 USD).

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

5. Ticari alacaklar ve borçlar

a) İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	1 Ocak 2014
Kısa vadeli ticari alacaklar			
Ticari alacaklar	6.228.166	913.896	1.020.916
Alacak senetleri	1.009.209	1.057.417	7.142.099
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.993.251)	(837.436)	(826.084)
	5.244.124	1.133.877	7.336.931

Şirket'in ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 14 gündür.(31 Aralık 2014: 7 ile 30 gün, 1 Ocak 2014: 7 ile 30 gün arasındadır). Şirket'in diğer ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 12 gündür.

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

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri		
Açılış bakiyesi	(837.436)	(826.084)
Dönem gideri (Not 18)	(1.155.815)	(11.352)
Kapanış bakiyesi	(1.993.251)	(837.436)

b) Ticari Borçlar

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	1 Ocak 2014
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlar			
Ticari borçlar	6.835.002	17.053.040	3.465.777
Gider tahakkukları (*)	4.846.390	8.886.770	171.229
Borç senetleri	192.789	500.222	1.568.711
Ticari borç reeskontu (-)	(313.799)	(125.037)	(297.315)
	11.560.382	26.314.995	4.908.402

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

Şirket'in ticari borçlarına ilişkin ortalama vade süreleri 45 gündür (31 Aralık 2014: 30 gün, 1 Ocak 2014: 45 gün)

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	1 Ocak 2014
İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli ticari borçlar			
Ticari borçlar (*)	11.338.645	15.277.146	8.266.544
Ticari borç reeskontu (-)	(2.565.719)	(4.534.361)	(1.577.553)
	8.772.926	10.742.785	6.688.991

(*) Uzun vadeli ticari borçların 10.892.048 TL'lik kısmı Grup'un Eyüp ilçesi Göktürk mahallesindeki taşınmazın alımı ile alakalı borcundan oluşmaktadır. (31 Aralık 2014: 15.248.867 TL)

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

6. Diğer alacaklar ve borçlar

a) Diğer alacaklar

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	1 Ocak 2014
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar			
Verilen depozito ve teminatlar	-	26.923	69.036
Diğer çeşitli alacaklar	-	295.788	35.026
	-	322.711	104.062

b) Diğer borçlar

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	1 Ocak 2014
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar			
Alınan depozito ve teminatlar(*)	671.471	924.234	279.994
Ödenecek vergiler	247.252	659.106	703.107
Diğer (**)	19.993.653	15.967.277	987
	20.912.376	17.550.617	984.088

(*) 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. AŞ'ye 19.989.750 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. AŞ'ye olan borçtan kaynaklıdır. (31 Aralık 2015 – Yoktur, 1 Ocak 2014 – Yoktur).

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

7. Stoklar

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	1 Ocak 2014
Tamamlanan proje stokları(*)	41.614.987	68.024.184	141.573.613
Kısa vadeli stoklar	41.614.987	68.024.184	141.573.613
Devam eden proje stokları(**)	40.705.811	32.156.620	-
Uzun vadeli stoklar	40.705.811	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.

8. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	1 Ocak 2014
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler			
Verilen iş avansları(*)	2.387.214	-	-
Verilen sipariş avansları	1.238.136	1.022.336	1.625.228
Taşeronlara verilen avanslar	578.183	3.832.354	3.272.193
Gelecek aylara ait giderler	383.452	2.362.756	595.563
	4.586.985	7.217.446	5.492.984

(*) Arstate Turizm ve Pazarlama Ticaret A.Ş.'ye verilen iş avansıdır.

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	1 Ocak 2014
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler			
Proje avansları (*)	235.517.850	224.209.371	84.564.099
Peşin ödenen giderler	6.785	197.877	-
Sabit kıymet alımı için verilen avanslar	-	295.409	361.894
	235.524.635	224.702.657	84.925.993

(*) 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla proje avansları, İzmir ili Konak İlçesinde ve İstanbul Zeytinburnu İlçesinde bulunan arsa alanları üzerinde, "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" iş modeline dayalı olarak yapılacak olan projeye istinaden Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret AŞ'ye ve Emlak Konut GYO AŞ'ye verilen avanslardan oluşmaktadır. İzmir projesinde, 9 Eylül 2013 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden konut, rezidans, AVM, ofis ve hastane inşa edilecek ve elde edilen hasılat tutarı Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. ile Grup arasında sözleşme hükümlerine uygun olarak paylaşılacaktır. Anılan sözleşmeye göre, projeden elde edilecek asgari 1.350.000.000 TL tutarındaki hasılatın %63'lük bölümü Özak GYO'nun, %37'lik bölümü ise Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.'nin olacaktır. Bu proje ile alakalı olarak ödenen avans bedeli (faiz dahil) 100.183.390 TL'dir. Bunun dışında İstanbul Zeytinburnu İlçesi Kazlıçeşme Mahallesi'ndeki 111.262,55 m2 arsa alanları üzerinde, "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" iş modeline dayalı olarak yapılacak olan projeye istinaden Özak-Yenigün -Ziylan Adi Ortaklığı kurulmuş, ortaklığın hisse yapısı Özak GYO %55, Yenigün %15, Ziylan %30 oranında belirlenmiştir. Emlak Konut GYO ile 8 Nisan 2014 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden konut, rezidans, AVM, ofis inşa edilecek ve elde edilen hasılat tutarı taraflar arasında sözleşme hükümlerine uygun olarak paylaşılacaktır. Anılan sözleşmeye göre, projeden elde edilecek asgari 4.240.000.000 TL tutarındaki hasılatın %63'lük bölümü Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı'nın geliri olacaktır. Sözleşme imzalanmadan önce Emlak Konut GYO'ya 235.320.000 TL avans verilmiştir ve ÖZAK GYO kendi payını avans olarak ödemiştir. Özak GYO'nun bu proje için Emlak Konut GYO'ya ödediği avans bedeli 129.446.396 TL'dir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

8. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler (devamı)

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	1 Ocak 2014
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler			
Alınan sipariş avansları (*)	48.296.300	46.572.470	158.541.019
Gelecek aylara ait gelirler (**)	6.650.287	6.252.948	6.066.406
	54.946.587	52.825.418	164.607.425

(*) 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.

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	1 Ocak 2014
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler			
Alınan sipariş avansları (*)	5.719.680	11.830.252	20.345.208
	5.719.680	11.830.252	20.345.208

(*) 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.

9. Diğer varlıklar

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	1 Ocak 2014
Diğer dönen varlıklar			
Devreden KDV	6.147.900	22.249.248	17.134.658
Diğer	125.289	5.714	1.242.573
	6.273.189	22.254.962	18.377.231

10. Finansal yatırımlar

Bağlı ortaklıklar	Hisse Oranı (%)	31 Aralık 2015	Hisse Oranı (%)	31 Aralık 2014	Hisse Oranı (%)	1 Ocak 2014
Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	100	82.878.946	100	64.096.776	100	64.096.776
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	95	79.947.698	95	34.074.600	95	34.074.600
Büyükyalı Otel İşletmeciliği	55	27.500	-	-	-	-
Ataşehir Adi Ortaklığı	-	-	-	-	100	990.018
Betuyap- Detuyap	100	10.474	100	10.474	100	10.474
		162.864.618		98.181.850		99.171.868

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. Finansal yatırımlar

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

	Kullanılan yöntem	Seviye	31 Aralık 2015
Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş. (*)	Düzeltilmiş Özkaynak Değeri Metodu	3	82.878.946
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. (**)	Gelir İndirgeme	3	79.947.698
Büyükalyalı Otel İşletmeciliği	Maliyet		27.500
Betuyap- Detuyap	Maliyet		10.474

Şirket'in 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla finansal yatırımlarının gerçeğe uygun değerleri, Şirket ile ilişkisi bulunmayan Yeditepe Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından gerçekleştirilen değerlendirme çalışmaları neticesinde elde edilmiştir.

Değerleme çalışmalarında Arstate turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.'nin gerçeğe uygun değeri Düzeltilmiş Özkaynak Değeri Metodu ile yapılmıştır. Bu yöntemle göre Şirket'in sahip olduğu Beşiktaş, Balmumcu 'da bulunan yatırım amaçlı gayrimenkul ve diğer varlıkların piyasa değerinden, Şirket' in tüm borçlarının düşülmesi sonucunda kalan değer hesaplanmıştır. Söz konusu değerlendirme çalışması yapılırken Şirket'in sahip Balmumcu 'da yatırım amaçlı gayrimenkulünün değeri için Reel Gayrimenkul Değerleme Şirket'inin tespit ettiği değerlendirme raporundan tespit edilen değer kullanılmıştır. İlgili yatırım amaçlı gayrimenkulün detayları Not: 11'de, duyarlılık analizi Not:24'de verilmiştir.

Aktay Otel İşletmeleri A.Ş., turistik oteller, moteller, tatil köyleri gibi her türlü turistik tesisleri kiralamak, yapmak, satın almak, onarmak, işletmek veya işletirmek amacı ile 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. İndirgenmiş nakit akımları yönteminde kullanılan iskonto oranı ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti esas alınarak hesaplanmaktadır. Ortalama sermaye maliyeti hesaplanırken kullanılan %2,85 risksiz faiz oranı, 30 yıllık dolar cinsinden ABD devlet tahvili faizidir. Özsermaye piyasa risk primi %9,05 olarak kullanılmıştır. İlgili değerlendirmeyle ilgili duyarlılık analizi Not:24'de verilmiştir.

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2015 itibarıyla açılış bakiyesi	139.705.862	774.151.975	913.857.837
Alımlar	-	1.002.350	1.002.350
Transfer (*)	(191.526)	(37.749)	(229.275)
Makul değer artışından kaynaklanan kazanç (Not 19)	40.849.150	211.460.795	252.309.945
Çıkış (**)	-	(7.194.000)	(7.194.000)
31 Aralık 2015 itibarıyla kapanış bakiyesi	180.363.486	979.383.371	1.159.746.857

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

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2014 itibariyle açılış bakiyesi	98.811.328	585.262.386	684.073.856
Alımlar	21.829.844	-	21.829.702
Transfer (**)	8.266.543	69.961.254	78.227.797
Makul değer artışından kaynaklanan kazanç (Not 19)	10.798.147	118.928.335	129.726.482
31 Aralık 2014 itibariyle kapanış bakiyesi	139.705.862	774.151.975	913.857.837

(**) Şirket'in 6292 sayılı kanun kapsamında satın alma başvurusunda bulunduğu, "İstanbul İli Eyüp İlçesi Göktürk Mahallesi'ndeki 2/B kapsamındaki taşınmazın alımı 20 Mayıs 2014 tarihinde tamamlanmıştır. Alım işleminin tamamlanmasına istinaden, ilgili arsanın alımı ile alakalı 2013 yılında ödenen 8.266.543 TL tutarındaki muvafakat bedeli maddi olmayan duran varlıklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanmıştır. Binalar kaleminin içerisinde ise tamamlanan Bulvar 216 tutarı bulunmaktadır.

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri ve gerçeğe uygun değer seviyeleri aşağıda sunulmuştur.

	Kullanılan yöntem	Seviye	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	1 Ocak 2014
İkitelli Bina	Emsal Karşılaştırma	2	251.200.000	194.001.038	188.735.958
Güneşli Bina	Emsal Karşılaştırma	2	116.946.000	89.712.000	86.930.928
Bayrampaşa Arsa & Bina	Yeniden inşa etme	3	94.138.249	84.220.503	82.419.724
Balmumcu Arsa	Emsal Karşılaştırma	2	13.239.877	7.892.999	6.818.798
Bağcılar Arsa	Emsal Karşılaştırma	2	29.682.000	24.799.000	22.719.446
Eyüp Arsa	Emsal Karşılaştırma	2	56.450.000	35.940.000	-
Ataşehir Bina	Gelir İndirgeme	3	223.893.467	171.804.493	-
Ela Resort Quality Otel	Emsal Karşılaştırma	2	374.197.264	305.487.804	296.449.002
			1.159.746.857	913.857.837	684.073.856

Şirket'in 31 Aralık 2015 tarihi itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerleme çalışmaları neticesinde elde edilmiştir. Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerleme şirkettir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlemede, emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve yeniden inşa yöntemleri dikkate alınmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerleme raporlarında seviye değişikliği bulunmamaktadır.

Şirket, 60.783.645 TL tutarındaki kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralanın yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir. (31 Aralık 2014: 44.627.185 TL) Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 9.701.650 TL'dir (31 Aralık 2014: 6.316.159 TL)

31 Aralık 2015 tarihi itibari ile Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2014: Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır, 1 Ocak 2014 53.500.000 ABD doları ipotek bulunmaktadır).

Değerleme raporuyla ilgili detaylar aşağıdaki gibidir;

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

İkitelli Bina

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

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

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

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

Güneşli Bina

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

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

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

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

Emsal karşılaştırma yaklaşımına göre;
- Bağımsız bölümler toplam değeri: 104.034.233 TL

Doğrudan kapitalizasyon yaklaşımına göre;
- Bağımsız bölümler toplam değeri: 101.907.905 TL
- Bina bazında toplam değer: 116.946.000 TL değer takdir edilmiştir.

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Binanın nihai değeri takdir edilirken emsal bedeli baz alınmıştır. Bununla 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 piyasadan elde edilebilecek kapitalizasyon oranında da değişiklikler oluşmasına neden olduğu düşünülmektedir. Bu nedenlere bağlı olarak taşınmazın sonuç bölümünde değer takdir edilirken emsal karşılaştırma yönteminden yararlanmıştır.

Bayrampaşa Arsa ve Bina

Taşınmazlar, İstanbul ili, Bayrampaşa ilçesi, Esenler Mahallesi'nde yer alan Metro Gross Market'tir. 31 Aralık 2015 tarihli değerlendirme raporuna göre, Gayrimenkulün değeri belirlenirken, emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve yeniden inşa etme yaklaşımı uygulanmıştır;

- Emsal karşılaştırma yöntemine göre 85.482.621 TL
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre 92.902.254 TL
- **Yeniden inşa etme yaklaşımına göre 94.138.249 TL (kullanılan değer)** olarak değerlendirilmiştir.

Gayrimenkulün nihai gerçeğe uygun değerinin bulunmasında olarak yeniden inşa etme yöntemi sonucu tespit edilen değer kullanılmıştır.

31 Aralık 2015 tarihli değerlendirme raporunda, gayrimenkulün nihai değer tespiti yeniden inşa etme yöntemiyle yapılmıştır. Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği Eki'ne esas binaların metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini gösterir cetvele göre; lüks inşaat birim maliyet 1.292 TL/m², lüks ticarethane ve işyerleri için birim maliyet 1.381 TL/m²'dir. Değerleme çalışması yapılırken, değerlendirme konusu taşınmazların niteliği dikkate alınarak 1.300 TL/m² inşaat birim maliyet öngörülmüştür.

Balmumcu arsa

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

- **Emsal karşılaştırma yöntemine göre 13.239.877 TL (kullanılan değer)**
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre 9.165.386 TL olarak değerlendirilmiştir.

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

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

31 Aralık 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. 31 Aralık 2015 tarihli değerlendirme raporuna göre, Gayrimenkulün değeri belirlenirken, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı uygulanmış,

- **Emsal Karşılaştırma yaklaşımına göre: 29.682.000 TL (kullanılan değer)**

- Gelir indirgeme yaklaşımına göre: 33.241.766 TL değer takdiri yapılmıştır.

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

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

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

- **Emsal karşılaştırma yöntemine göre 56.450.000 TL, (kullanılan değer)**

- Gelir indirgeme yaklaşımına göre 57.000.000 TL değer takdiri yapılmıştır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (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 2.750 TL ile 3.500 TL arasında değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın tek hak sahibinin bulunması, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, Göktürk merkezde yer alması nedeni ile ortalama birim m2 değerinin 3.244 TL/m2 olabileceği kanaatine varılmıştır. Yine raporda "Bölgede planların yeni açıklanmış olması nedeni ile emlak piyasası henüz tam oluşmamış olup istenen rakamlar ile gerçekleşen rakamlar arasında farklılık bulunmakta." olduğu belirtilmiştir.

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

Ataşehir Bina

Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3394 Ada 1 no'lu parselde yer alan Bulvar 216 projesindeki 43 adet bağımsız bölüm için REEL Gayrimenkul Değerleme AŞ tarafından 31 Aralık 2015 tarihinde yapılan değerlendirme raporunda emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmıştır. Kullanılan yöntemlere göre söz konusu taşınmazın değeri gelir indirgeme yöntemine göre 223.893.467 TL, emsal karşılaştırma yöntemine göre ise 172.619.000TL 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. Değerin belirlenmesi esnasında taşınmazlardan elde edilecek kira gelirinin yıllık %7 oranında artacağı öngörülerek 10 senelik periyotta elde edilecek nakit akışları hesaplanmış ve hesaplanan tutar vergi öncesi %10,25 indirgeme oranı ile iskonto edilmiştir. Oluşması beklenen yönetim ve işletme giderinin, benzer örneklerde bir AVM'de ortalama oran olan %3 olacağı varsayılmaktadır.

Serik Ela Otel

31 Aralık 2015 itibarıyla Şirket'in sahip olduğu Serik Ela Otel'in gerçeğe uygun değeri, Şirket 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 değerlemesinde piyasa değeri yaklaşımı, yeniden inşa etme (ikame) maliyeti ve gelir kapitalizasyonu metodları kullanılmıştır ve değer;

- Piyasa değeri yaklaşımına göre: 378.000.000 TL (kullanılan değer)
- Yeniden inşa etme (ikame) maliyeti yaklaşımına göre: 365.000.000 TL
- Gelir Kapitalizasyonu yaklaşımına göre: 330.000.000 TL olarak hesaplanmıştır.

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. Maddi duran varlıklar

	2015	2014
1 Ocak itibariyle		
Maliyet	36.667.281	32.897.728
Birikmiş amortisman	(23.146.381)	(21.263.302)
Net kayıtlı değer	13.520.900	11.634.426
Dönem başı net kayıtlı değer	13.520.900	11.634.426
Girişler	1.341.001	4.357.335
Çıkışlar	(7.120.182)	(587.782)
Cari dönem amortismanı	(2.128.770)	(2.076.922)
Çıkışların amortismanı	5.735.908	193.843
Dönem sonu net kayıtlı değer	11.348.857	13.520.900
31 Aralık itibariyle		
Maliyet	30.888.100	36.667.281
Birikmiş amortisman	(19.539.243)	(23.146.381)
Net kayıtlı değer	11.348.857	13.520.900

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

13. Maddi olmayan duran varlıklar

	2015	2014
1 Ocak itibariyle		
Maliyet	736.027	8.993.528
Birikmiş amortisman	(290.031)	(278.623)
Net kayıtlı değer	445.996	8.714.905
Dönem başı net kayıtlı değer	445.996	8.714.905
Girişler	471.227	1.179.454
Çıkışlar	(525.598)	-
Transferler (*)	-	(9.436.955)
Cari dönem amortismanı	(187.868)	(11.408)
Çıkışların amortismanı	29.717	-
Dönem sonu net kayıtlı değer	233.474	445.996
31 Aralık 2015 itibariyle		
Maliyet	681.655	736.027
Birikmiş amortisman	(448.181)	(290.031)
Net kayıtlı değer	233.474	445.996

(*) Eyüp arsasının alımına ilişkin Milli Emlak ile yapılan satış sözleşmesine istinaden ödenen 8.266.543 TL tutarındaki muvafakat bedeli, ilgili arsanın alımının tamamlanmasına istinaden yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanmıştır. Ayrıca 1.170.412 TL tutarında proje stoklarına transfer bulunmaktadır.

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	193.592.979	192.438.605
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3.kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak rehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3.kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	193.592.979	192.438.605

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

	31 Aralık 2015			31 Aralık 2014		
	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL
Teminat mektubu	6.875.000	5.400.000	193.592.979	14.576.267	7.200.000	192.438.605
	6.875.000	5.400.000	193.592.979	14.576.267	7.200.000	192.438.605

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 Tahsili Usulü Hakkında Kanun'un 36. maddesi uyarınca bu kanunun tatbiki bakımından; bölünme halinde bölünen hükmi şahsın varlıklarını devralan hükmi şahıslar, bölünen hükmi şahıs ve şahısların yerine geçeceğinden, Şirket'in Özak Tekstil Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret AŞ'nin amme borçlarından da sorumlu tutulması söz konusudur.

Şirket aleyhine açılmış ve devam etmekte olan dava tutarları 31 Aralık 2015 tarihi itibariyle 1.625.242 TL'dir ve 141.549 TL karşılık ayrılmıştır. (31 Aralık 2014 tarihi itibariyle 392.976 TL dava olup, 126.684 TL karşılık ayrılmıştır).

	1 Ocak – 31 Aralık 2015	1 Ocak – 31 Aralık 2014
Açılış bakiyesi	445.646	442.559
Dönem gideri (Not 18)	141.549	3.087
Kapanış bakiyesi	587.195	445.646

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

15. Özkaynaklar

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

	%	31 Aralık 2015	%	31 Aralık 2014	%	1 Ocak 2014
Ahmet Akbalık	47,70	119.239.142	47,70	74.882.185	47,70	74.882.185
Ürfi Akbalık	26,23	65.578.195	26,23	41.183.109	26,23	41.183.109
BİST'de işlem gören kısım	25,00	62.500.010	25,00	39.250.000	25,00	39.250.000
Diğer	1,07	2.682.653	1,07	1.684.706	1,07	1.684.706
Nominal sermaye	100,00	250.000.000	100,00	157.000.000	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 31 Aralık 2015, 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla BİST'te işlem gören hisselerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	%	31 Aralık 2015	%	31 Aralık 2014	%	1 Ocak 2014
Özak Tekstil (*)	4,90	12.237.575	8,57	13.450.198	8,57	13.450.198
Ahmet Akbalık	5,10	12.743.197	6,32	9.929.473	6,32	9.929.473
Ürfi Akbalık	4,39	10.978.765	5,16	8.094.665	5,16	8.094.665
Özak GYO- Geri Alınan Paylar	0,13	331.079				
Diğer	10,48	26.209.394	4,95	7.775.664	4,95	7.775.664
BİST'te işlem gören hisse	25,00	62.500.010	25,00	39.250.000	25,00	39.250.000

(*) Ana ortaklar tarafından kontrol edilen şirket

Ödenmiş Sermaye:

Şirket'in 31 Aralık 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.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(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.

Geri alınmış paylar

Şirket, Yönetim Kurulu'nun 26 Ağustos 2015 tarihli toplantısında, dünyada yaşanan global ekonomik krizler ve Türk sermaye piyasalarına olası yansımalarının, payları borsada işlem gören Şirket'in hisse değeri üzerinde oluşturabileceği potansiyel yakın ve ciddi bir kayıptan kaçınmak amacıyla, Türk Ticaret Kanunu 379. ve 381. maddeleri, Sermaye Piyasası Kanunu 22. maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-22.1 sayılı Geri Alınan Paylar Tebliği (Tebliğ) çerçevesinde, Şirket tarafından kendi hisselerinin borsadan geri alınımının yapılmasına ve bu amaçla 5.000.000.-TL kaynak ayrılmasına karar verilmiştir.

Tebliğ'in 5(6) maddesi gereğince yönetim kurulu kararı ile geri alım yapılabilmesi için gerekli onayın alınması amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuş olup, Kurul'un 17 Eylül 2015 tarihli yazısı ile Kurul Karar Organının 15 Eylül 2015 tarih ve 26/1167 sayılı toplantısında, Şirket talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Söz konusu onay doğrultusunda Şirket tarafından, toplamda 3.000.000 adet payı aşmayacak şekilde, 28 Eylül 2015 tarihinden başlamak üzere ve 1 yılı aşmamak kaydıyla yapılacak ilk genel kurul toplantısına kadar, gerekli görülen durumlarda geri alım yapılacaktır. 31 Aralık 2015 itibarıyla 1,79-1,82 TL fiyat aralığından 331.079 adet payın geri alımı yapılmış olup, işlemlerin toplam tutarı 600.625 TL olarak gerçekleşmiştir. Geri alınan payların Şirket sermayesine oranı %0,13'tür.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

15. Özkaynaklar (devamı)

Ortak kontrole tabi işlemleri içeren birleşmelerin etkisi Aktay Turizm ve Özak GYO'nun 2015 senesi içerisinde birleşmesi KGK'nın 2013-2 sayılı ilke kararı uyarınca muhasebeleştirilmiş ve birleşme sırasında oluşan iştirak sermaye farkı özkaynaklar altında bu fonda muhasebeleştirilmiştir.

Birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

31 Aralık 2015, 2014 ve 1 Ocak 2014 tarihleri itibarıyla birikmiş diğer kapsamlı gelir veya gider detayı aşağıdaki gibidir

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	1 Ocak 2014
Finansal varlık değer artış fonu	90.441.556	25.786.288	25.786.288
- vergi etkisi	-	-	-
Maddi duran varlık değer artış fonu (**)	245.365.479	245.365.479	245.365.479
- vergi etkisi (*)	-	(49.073.096)	(49.073.096)
	335.807.035	222.078.671	222.078.671

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

(**) Aktay Turizm'in mülkiyetindeki Ela Resort Otel'in gerçeğe uygun değerle ilk muhasebeleştirilmesi sırasında doğan değer artışı UMS 40 uyarınca özkaynaklar altında muhasebeleştirilmiştir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

16. İlişkili taraf açıklamaları

	31 Aralık 2015				
	Alacaklar		Borçlar		
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	Uzun vadeli	
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklar(*)	-	7.953.053	6.861.881	-	-
Diğer ilişkili şirketler					
Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	-	-	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	1.310.451	1.792	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.(**)	-	3.057.888	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	73.729	473.806	-	-	-
Özak Tekst. Konf. San. Ve Tic. A.Ş. (***)	-	4.790	4.935.532	-	12.181.358
Diğer	22.406	-	-	-	-
	1.406.586	11.491.329	11.797.413	-	12.181.358

- (*) Ortaklara ticari borçların kısa vadede ticari borç olarak duran 7.953.053 TL'si Eyüp Göktürk arazi alımı ilgilidir ve faiz hesaplanmamaktadır. Ticari olmayan borçların tamamı Aktay Turizm hisse alımına ilişkindir.
- (**) Söz konusu tutar, Şirket'in Hayattepe, Bulvar 216 ve Hayattepe rezidans projeleri ile ilgili hizmet alımına dayanan borcu kapsamaktadır
- (***) Şirket'in bağlı ortaklıklarından Arstate hisselerinin %54,8'lik kısmı 27 Haziran 2013 tarihinde ilişkili şirketlerden olan Özak Tekstil'den satın alınmıştır. Özak Tekstil'e olan toplam 17.116.890 TL tutarındaki ticari olmayan borç bu hisse alımına ilişkindir. Borcun vadesi 4 yıldır. Borca işletilen faiz yıllık %11'dir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait
konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

16. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

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
Ortaklara borçlar(*)	-	-	-	4.054.765	7.246.211	3.706.400	6.638.540	
Diğer ilişkili şirketler								
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	2.136.020	-	-	875	-	-	-	-
Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-
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 Teks. Konf. San. Ve Tic. A.Ş. (***)	6.264	-	-	1.083.704	22.476.504	-	19.144.349	-
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer	9.829	-	-	-	-	-	-	-
	2.157.520	-	-	16.253.736	35.961.204	3.706.400	25.782.889	

- (*) Ortaklara borçların kısa ve uzun vadede ticari borç olarak yer alan 4.054.765 TL ve 3.706.400 TL, Göktürk arsası hisse alımıyla ilgilidir. Ticari olmayan borçların tamamı Aktay Turizm hisse alımına ilişkindir. Borca faiz işletilmemektedir.
- (**) Söz konusu tutar, Şirket'in Hayattepe, Bulvar 216 ve Hayattepe rezidans projeleri ile ilgili hizmet alımına dayanan borcu kapsamaktadır.
- (***) 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 %8,90'dur.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

16. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	1 Ocak 2014							
	Alacaklar				Borçlar			
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklara borç	6.754	-	-	-	-	1.517.209	-	-
Diğer ilişkili şirketler								
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	1.607.348	-	-	-	193.732	-	-	-
Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	1.337.298	-	-	-	-	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	2.356	-	-	-	-	-	-	-
Özak GYO İnt-Er Yapı Adi Ortaklığı(*)	90.040.573	-	-	-	-	-	-	-
Özak Teks. Konf. San. Ve Tic. A.Ş. (**)	-	-	-	-	-	-	-	43.522.662
Diğer	11.007	-	-	-	-	-	-	-
	93.005.336	-	-	-	193.732	1.517.209	-	43.522.662

(*) Aktay Turizm'in hisse alımına ilişkin

(**) 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 uzun vadeli ticari olmayan borç tutarı Özak Tekstil'den satın alınan Arstate hisselerine ilişkindir. Borcun vadesi 2 yıl olup, ilk yıl sadece faiz ikinci yıl faiz ve anapara ödemesi şeklindedir. Borca işletilen faiz yıllık %8,90'dur.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait
konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

16. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

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

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

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

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

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

16. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

	1 Ocak – 31 Aralık 2014						
	Hizmet alımları	Hizmet Satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Kira gideri	Sabit kıymet alımları	Hisse alımı (*)
Ortaklar(*)	-	-	-	-	-	-	15.167.655
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler							
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.(**)	-	17.088.399	-	2.114.107	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz A.Ş.	415.240	446	-	10.361	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	183.488	2.585	-	-	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.(***)	52.310.178	521.441	-	-	-	-	6.708.771
Özak Global Holding A.Ş.	1.761.844	13.349	-	-	-	-	-
Özak Tekst. Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	29.558	134.308	3.463.612	-	-	-	-
Diğer	-	1.113	-	-	-	-	-
	54.700.308	17.761.641	3.463.612	2.124.468	-	-	21.876.426

- (*) 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 AŞ'den satın alınmıştır.
- (**) Hizmet satışları Özak GYO'ya ait taşınmazların işletmeciliğine ilişkindir. Kira geliri.
- (***) Söz konusu tutar, Şirket'in Hayattepe, Bulvar 216 ve Hayattepe rezidans projeleri ile ilgili hizmet alımına dayanan borcu kapsamaktadır. Hisse alımı ile ilgili tutar ise Aktay Tuizm'in hisselerinin alımıyla ilgilidir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(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 – 31 Aralık 2015	1 Ocak – 31 Aralık 2014
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	289.265	90.870
	289.265	90.870

17. Hasılat

a) Satışlar

	1 Ocak – 31 Aralık 2015	1 Ocak – 31 Aralık 2014
Konut gelirleri	69.454.051	277.753.811
Kira gelirleri	60.783.645	44.627.185
Diğer gelirler	279.718	179.065
Satış iadeleri (-)	(289.521)	-
Satış iskontoları (-)	(78.857)	(135.460)
	130.149.036	322.424.601

b) Satışların maliyeti

	1 Ocak – 31 Aralık 2015	1 Ocak – 31 Aralık 2014
Satılan stok maliyeti	57.784.599	188.349.740
Amortisman ve itfa payları giderleri	4.442.139	1.622.859
Vergi ve harç giderleri	1.384.673	3.789.912
Sigorta giderleri	475.837	264.850
Danışmanlık gideri	470.894	32.250
Bakım onarım giderleri	444.680	-
İrtifak hakkı bedeli	122.790	671.129
Personel giderleri	77.206	147.182
Yiyecek içecek giderleri	-	31
Bakım onarım giderleri	-	327.271
Ciro payları giderleri	-	304.149
Diğer	658.795	615.234
	65.861.613	196.124.607

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait
konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

18. Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri, genel yönetim giderleri

	1 Ocak – 31 Aralık 2015	1 Ocak – 31 Aralık 2014
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	3.818.454	8.108.716
Genel yönetim giderleri (-)	7.417.471	5.855.709
	11.235.925	13.964.425

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	1 Ocak – 31 Aralık 2015	1 Ocak – 31 Aralık 2014
Reklam giderleri	959.952	5.519.408
Personel giderleri	943.786	798.833
Danışmanlık giderleri	681.536	-
Vergi ve harçlar	193.109	550.875
Ofis giderleri	29.707	445.082
Amortisman giderleri	19.255	14.413
Haberleşme giderleri	-	9.850
Diğer	991.109	770.255
	3.818.454	8.108.716

Genel yönetim giderleri	1 Ocak – 31 Aralık 2015	1 Ocak – 31 Aralık 2014
Personel giderleri	2.585.025	2.002.302
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	1.555.931	2.233.712
Şüpheli alacak karşılık gideri (Not 5)	1.155.815	11.352
Vergi ve harçlar	585.809	94.886
Amortisman giderleri	418.244	451.058
Hukuk ve müşavirlik giderleri	305.723	343.227
Ulaşım giderleri	142.318	156.193
Dava karşılık giderleri (Not 14)	141.549	3.087
Ofis giderleri	91.904	257.576
Temsil ve ağırlama giderleri	24.980	86.453
Diğer	410.173	215.863
	7.417.471	5.855.709

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

19. Esas faaliyetlerden diğer gelir / giderler

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1 Ocak – 31 Aralık 2015	1 Ocak – 31 Aralık 2014
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artışları (Not 11)	252.309.945	129.726.482
Faiz gelirleri	11.033.073	13.529.149
Kambiyo karları	1.908.775	3.942.245
Reeskont faiz gelirleri	828.419	2.205.800
Sigorta hasar gelirleri	76.309	204.674
Diğer	1.791.180	565.411
	267.947.701	150.173.761

Esas faaliyetlerden diğer giderler	1 Ocak – 31 Aralık 2015	1 Ocak – 31 Aralık 2014
Reeskont faiz giderleri	4.235.786	1.065.338
Kambiyo zararları	224.134	6.166.798
Diğer	626.974	63.454
	5.086.894	7.295.590

20. Yatırım faaliyetlerinden gelirler

	1 Ocak – 31 Aralık 2015	1 Ocak – 31 Aralık 2014
Sabit kıymet satış karı	1.073.565	103.361
Temettü gelirleri	-	5.785.342
	1.073.565	5.888.703

21. Finansman giderleri

	1 Ocak – 31 Aralık 2015	1 Ocak – 31 Aralık 2014
Banka kredileri faiz giderleri	39.531.273	37.679.582
Eksik: proje maliyetine dahil edilen faiz gideri	(10.845.240)	(20.124.005)
Kredi kur farkı gideri, net	27.171.740	5.325.427
Eksi: proje maliyetine dahil edilen kur farkı gideri	(1.151.441)	(8.464.759)
	54.706.332	14.416.245

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

22. Pay başına kazanç

Türkiye’de şirketler, sermayelerini mevcut ortaklarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kar hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir.

Hisse başına kazanç hesaplamaları, ana ortaklık payına ait dağıtılabılır net dönem karını ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin sene içerisindeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile yapılmıştır.

	1 Ocak – 31 Aralık 2015	1 Ocak – 31 Aralık 2014
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	250.000.000	250.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı/(zararı)	263.958.802	241.111.786
Pay başına kazanç	1,06	0,96

23. Vergi varlık ve yükümlülükleri

	1 Ocak – 31 Aralık 2015	1 Ocak – 31 Aralık 2014
Cari vergi yükümlülüğü/(varlığı), net		
Cari kurumlar vergisi karşılığı(*)	64.897	
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(211.652)	(527.601)
	146.755	527.601

(*) Aktay Turizm’in Özak GYO ile birleşme dönemine kadar olan dönemdeki vergi gideridir

Vergi gideri aşağıdakilerden oluşmaktadır;

	1 Ocak – 31 Aralık 2015	1 Ocak – 31 Aralık 2014
Dönem vergi gideri	(64.897)	-
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	1.744.161	(5.574.412)
Ara toplam: Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	1.679.264	(5.574.412)
<i>Diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gideri;</i>		
Maddi duran varlıklar üzerindeki değer artışının ertelenmiş vergisinin ters çevrilmesi	49.073.096	-
Toplam kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen	50.752.360	(5.574.412)

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

23. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

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

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Şüpheli ticari alacak karşılıkları	-	(31.105)
Yeniden değerlendirme farkları	-	51.574.280
Yatırım indirimi	-	(640.389)
Diğer	-	(85.529)
	-	50.817.257

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla sona eren yıl içindeki ertelenmiş vergi (aktifleri)/ pasiflerinin hareketi aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2015	1 Ocak – 31 Aralık 2014
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	50.817.257	45.242.845
Özkaynak altında muhasebeleştirilen	(49.073.096)	-
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen	(1.744.161)	5.574.412
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	-	50.817.257

Özak GYO ve Aktay Turizm birleşmesinden dolayı Aktay Turizm vergi muafiyeti kapsamına girmiştir. Aktay Turizm'in sahip olduğu ve gerçeğe uygun değerden muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkulün ilk muhasebeleştirilmesinden gelen değer artışının ertelenmiş vergi etkisi diğer kapsamlı gelirden, ilk muhasebeleştirme sonrası değer artışları ve diğer bilanço farklarından gelen ertelenmiş vergi etkisi ise gelir tablosundan ters çevrilerek muhasebeleştirilmiştir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

a) Sermaye Risk Yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir.

Şirket'in sermaye yapısı 6. notta açıklanan kredileri de içeren borçlar ve sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye, yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in Yönetim Kurulu sermaye yapısını yılda iki kez olmak üzere inceler. Bu incelemeler sırasında Kurul, sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskleri değerlendirir. Şirket, Kurul'un yaptığı önerilere dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri, yeni hisse ihracı ve hisselerin geri satın alımı yollarıyla dengede tutmayı amaçlamaktadır.

b) Finansal Risk Faktörleri

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda merkezi bir hazine bölümü tarafından yürütülmektedir. Risk politikalarına ilişkin olarak ise Şirket'in hazine bölümü tarafından finansal risk tanımlanır, değerlendirilir ve Şirket'in operasyon üniteleri ile birlikte çalışmak suretiyle riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait
konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)****24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)****b.1) Kredi riski yönetimi**

31 Aralık 2015	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	1.406.586	5.244.124	-	-	38.889.007
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.406.586	3.669.399	-	-	38.889.007
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	1.574.725	-	-	-
- teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	1.993.251	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.993.251)	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

31 Aralık 2014	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	2.157.520	1.133.877	-	599.664	143.272.645
- Azami riskin teminat, vs ile güvence alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	2.157.520	370.479	-	599.664	143.272.645
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	763.398	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	837.436	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(837.436)	-	-	-

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

31 Aralık 2013	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	93.005.336	7.365.511	-	104.062	122.080.634
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence alınmış kısmı					
D. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	93.005.336	7.365.511	-	104.062	122.080.634
E. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
F. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	826.084	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(826.084)	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket'in maruz kaldığı kredi riskleri ve müşterilerin kredi dereceleri devamlı olarak izlenmektedir. Kredi riski, müşteriler için belirlenen ve risk yönetimi kurulu tarafından her yıl incelenen ve onaylanan sınırlar aracılığıyla kontrol edilmektedir.

Vadesi geçen alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2015	Alacaklar		
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar	Toplam
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	435.365	-	435.365
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	938.307	-	938.307
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	164.872	-	164.872
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	36.181	-	36.181
Toplam vadesi geçen alacaklar	1.574.725	-	1.574.725
Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

	Alacaklar		
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Toplam
31 Aralık 2014			
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	33.900	-	33.900
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	506.102	-	506.102
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	223.396	-	223.396
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-	-
Toplam vadesi geçen alacaklar	763.398	-	763.398
Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
	Alacaklar		
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Toplam
31 Aralık 2013			
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	-	-	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	-	-	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	-	-	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-	-
Toplam vadesi geçen alacaklar	-	-	-
Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-

b.2) Likidite risk yönetimi

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk, Yönetim Kurulu'na aittir. Yönetim kurulu, Şirket yönetiminin kısa, orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için, uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Şirket, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlamak suretiyle yönetir.

Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan ve olan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödenmesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Likidite riski tablosu:

31 Aralık 2015

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
		nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)			
Banka kredileri	351.321.991	405.509.423	30.898.707	120.349.136	254.261.580
Finansal kiralama yükümlülükleri	109.252	110.614	110.614	-	-
Ticari borçlar	31.824.637	32.530.932	1.137.802	23.066.801	8.326.329
Diğeri borçlar	44.891.147	45.285.672	20.159.539	12.944.775	12.181.358
Toplam yükümlülükler	428.147.027	483.436.641	52.306.662	156.360.712	274.769.267

31 Aralık 2014

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
		nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)			
Banka kredileri	417.868.218	462.827.078	72.810.057	183.503.523	206.513.498
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	-	-	-	-
Ticari borçlar	57.017.916	60.337.235	22.245.655	18.709.442	19.382.138
Diğeri borçlar	95.140.968	98.745.132	16.602.245	38.526.986	43.615.901
Toplam yükümlülükler	570.027.102	621.909.445	111.657.957	240.739.951	269.511.537

31 Aralık 2013

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
		nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)			
Banka kredileri	302.393.272	382.597.524	86.099.830	131.740.977	164.756.717
Ticari borçlar	11.791.125	13.368.678	193.732	4.908.402	8.266.544
Diğeri borçlar	46.023.959	46.023.959	1.517.209	984.088	43.522.662
Toplam yükümlülükler	360.208.356	441.990.161	87.810.771	137.633.467	216.545.923

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi

b.3.1) Kur riski yönetimi

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:

31 Aralık 2015			
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari alacak	316.006	72.378	33.220
2. Parasal finansal varlıklar	29.198.041	8.949.738	999.428
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen varlıklar	29.514.047	9.022.116	1.032.648
5. Toplam varlıklar	29.514.047	9.022.116	1.032.648
6. Ticari borçlar	19.946.348	6.844.036	14.674
7. Finansal yükümlülükler	32.706.664	-	10.292.883
8. Kısa vadeli yükümlülükler	52.653.012	6.844.036	10.307.557
9. Finansal yükümlülükler	77.146.840	-	24.278.336
10. Parasal olan diğer yükümlülükler	205.330	-	64.618
11. Uzun vadeli yükümlülükler	77.352.170	-	24.342.954
12. Toplam yükümlülükler	130.005.182	6.844.036	34.650.511
13. Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	(100.491.135)	2.178.080	(33.617.862)
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	119.988.887	47.515.599	3.476.075
8. Kısa vadeli yükümlülükler	136.056.258	54.435.914	3.483.113
9. Finansal yükümlülükler	32.562.646	-	11.544.172
10. Parasal olan diğer yükümlülükler	16.124.705	6.875.000	64.618
11. Uzun vadeli yükümlülükler	48.687.351	6.875.000	11.608.790
12. Toplam yükümlülükler	184.743.609	61.310.914	15.091.903
13. Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	(157.499.659)	(49.641.391)	(15.026.851)

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

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.

31 Aralık 2015		
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde</u>		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	633.299	(633.299)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	633.299	(633.299)
<u>Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde</u>		
1- Avro net varlık / yükümlülüğü	(10.682.412)	10.682.412
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(10.682.412)	10.682.412
Toplam (3+6+9)	(10.049.113)	10.049.113
31 Aralık 2014		
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde</u>		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(11.511.342)	11.511.342
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	(11.511.342)	11.511.342
<u>Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde</u>		
1- Avro net varlık / yükümlülüğü	(4.238.624)	4.238.624
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(4.238.624)	4.238.624
Toplam (3+6+9)	(15.749.966)	15.749.966

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları

Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

Finansal araçlar

Şirket, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hâlihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Şirket'in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Finansal varlıklar

Kısa vadeli likit varlıklar olmaları nedeniyle nakit ve nakit benzerlerinin kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Ticari alacaklarında kısa vadeli olmalarından dolayı kayıtlı değerlerinin, gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen yabancı para cinsinden olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir.

Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Şirket'in değişken faizli banka kredileri yakın tarihte yeniden fiyatlandığı için gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir.

Sabit faizli banka kredileri cari dönemde yeniden yapılandırıldığı için, raporlama tarihi itibarıyla kredilerin gerçeğe uygun değerlerinin itfa edilmiş maliyet değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

Faiz oranı duyarlılığı

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

31 Aralık 2015	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Dipnot referansları
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	38.906.279	-	38.906.279	3
Ticari alacaklar	1.406.586	-	1.406.586	5
İlişkili taraflardan alacaklar	5.244.124	-	5.244.124	16
Finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar	-	351.431.243	351.431.243	4
Ticari borçlar	-	8.772.926	8.772.926	5
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	-	-	16
İlişkili taraflara diğer borçlar	-	23.978.771	23.978.771	5
<hr/>				
31 Aralık 2014	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Dipnot referansları
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	142.907.669	-	142.907.669	3
Ticari alacaklar	1.133.877	-	1.133.877	5
İlişkili taraflardan alacaklar	2.157.520	-	2.157.520	16
Finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar	-	417.868.218	417.868.218	4
Ticari borçlar	-	10.742.785	10.742.785	5
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	3.706.400	3.706.400	16
İlişkili taraflara diğer borçlar	-	25.782.889	25.782.889	5
<hr/>				
31 Aralık 2013	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Dipnot referansları
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	122.102.048	-	122.102.048	3
Ticari alacaklar	93.005.336	-	93.005.336	5
İlişkili taraflardan alacaklar	7.336.931	-	7.336.931	16
Finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar	-	302.393.272	302.393.272	4
Ticari borçlar	-	8.206.200	8.206.200	5
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	-	-	16
İlişkili taraflara diğer borçlar	-	43.522.662	43.522.662	5

Şirket yönetimi, finansal araçların kayıtlı değerlerinin makul değerlerini yansıttığını düşünmektedir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Finansal olmayan varlıklar

Konsolide olmayan finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve finansal yatırımların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları esas alınmaktadır (Not 11 ve Not 10).

1. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Gerçeğe uygun değeri indirgenmiş nakit akım yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2015	Duyarlılık analizi	Artarsa	Azalırsa
		Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
Bulvar 216 AVM Ataşehir			
Kira bedeli artış oranı	%1	919.193	(1.238.465)
Doluluk oranı artışı	%5	10.187.721	(13.184.051)
İskonto oranı	%0,5	(7.717.179)	8.074.380

Kira bedeli (m2 başına) ve doluluk oranı ve iskonto oranları gibi önemli girdilerde gerçekleşebilecek artış(azalış), varlıkların gerçeğe uygun değer ölçümlerinde önemli derecede yüksek/(düşük) sonuçlar oluşturmaktadır.

Gerçeğe uygun değeri emsal karşılaştırma yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2015	Emsal kira/m2 arsa bedeli	Duyarlılık analizi	Artarsa	Azalırsa
			Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
İkitelli Bina	3.250	10%	25.120.000	(25.120.000)
Güneşli Bina	4.380	10%	11.694.600	(11.694.600)
Balmumcu Arsa	18.500	10%	1.323.988	(1.323.988)
Bağcılar Arsa	4.350	10%	2.968.200	(2.968.200)
Eyüp Arsa	2.873	10%	5.645.000	(5.645.000)
Ela Resort	207.800	10%	37.419.726	(37.419.726)

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

2. Finansal yatırımlar

Gerçeğe uygun değeri indirgenmiş nakit akım yöntemiyle hesaplanan finansal yatırımların duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir;

Kur artışına duyarlılık;

31 Aralık 2015	Duyarlılık analizi	Artarsa Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Azalırsa Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
ABD Dolarındaki değişim	%10	7.994.770	(7.994.770)

Diğer önemli girdilere duyarlılık;

31 Aralık 2015	Duyarlılık analizi	Artarsa Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Azalırsa Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.			
Kira bedeli artış oranı	%5	867.688	(963.831)
Kira bedeli (m2)	%5	3.816.284	(3.816.284)
İskonto oranı	%5	(1.387.794)	1.548.112

Açıklamalar ve tanımlar

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerini tespit etmek için kullanılan değerlendirme teknikleri ve değerlemede dikkate alınan temel ve önemli gözlemlenemeyen girdiler ile ilgili açıklama ve tanımları içermektedir:

İndirgenmiş nakit akışları (İNA)

İndirgenmiş nakit akışları yöntemi altında, bir varlığın gerçeğe uygun değeri, çıkış ve son değer dahil varlığın ömrü üzerindeki mülkiyete ait fayda ve yükümlülükler hakkında net varsayımlar kullanılarak tahmin edilir. Bu tahmin, bir dizi nakit akışının tahmin edilmesini içerir ve gelir akışının şimdiki değerini oluşturmak için buna uygun, piyasaya dayanan bir iskonto oranı uygulanır.

Nakit akışının süresi ve giriş ve çıkışların belirli zamanlaması kiralardan gözden geçirilmesi, kira sözleşmelerinin yenilenmesi ve ilgili kiralama dönemleri, yeniden kiraya verme, yeniden gelişim ve yenileme gibi olaylarla belirlenir.

Varlığın geliştirilmesi aşamasında katlanılan maliyetler ve inşaat masrafları, geliştirme masrafları ve beklenen satış geliri, kiralama sözleşmesi boyunca öngörülen ilave geliştirme ve pazarlama harcamaları üzerinden indirgenen bir dizi net nakit akışına ulaşmak için tahmin edilir. Planlama, ruhsatlar, imar izinleri gibi belirli geliştirme risklerinin ayrı olarak değerlendirilmesi gerekir.

Tahmini kira bedeli:

Alanın, değerlendirme gününde geçerli olan piyasa koşullarıyla kiraya verilebildiği kira bedelidir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Kira artış oranı:

Piyasa tahminlerine ve sözleşmeye bağlı endekslemeye dayanan tahmini ortalama kira artışıdır.

İskonto oranı:

Analiz dönemi boyunca kira faaliyetlerinden sağlanan (10 yıla kadar tahmin edilen) net nakit akışlarını indirmek için kullanılan orandır.

Seviye 3 gerçeğe uygun değer hesaplamalarında kullanılan gözlemlenemeyen girdilere ilişkin önemli değişikliklerin duyarlılık analizi

Şirket'in tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde ölçüm esasları açısından 3.seviye olarak değerlendirilen ve değerlendirme çalışmasında kullanılan önemli gözlemlenemeyen girdiler aşağıdaki gibidir:

- Kira bedeli (m2)
- İskonto oranı
- Kira artış oranı (yıllık)
- Oda ücreti yıllık artış oranı
- Doluluk oranı (yıllık)

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

25. Raporlama döneminden sonraki olaylar**Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü**

Konsolide olmayan/Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
A. Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	38.906.279	137.015.389
B. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a)	1.477.931.177	1.249.023.652
C. İştirakler	Md. 24/(b)	162.864.618	98.181.850
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	Md. 23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		28.901.083	46.967.136
D. Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	1.708.603.157	1.531.188.027
E. Finansal borçlar	Md. 31	351.321.991	417.868.218
F. Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-
G. Finansal kiralama borçları	Md. 31	109.252	-
H. İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23/(f)	23.978.771	61.744.093
İ. Özkaynaklar	Md. 31	1.218.794.550	895.636.276
Diğer kaynaklar		114.398.593	155.939.440
D. Toplam kaynaklar	Md. 3/(p)	1.708.603.157	1.531.188.027

Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24/(b)	-	-
A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Vari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md. 24/(b)	38.906.279	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)	42.921.877	32.691.999
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24/(d)	-	-
C2. İşletmeci şirkete iştirak	Md. 28/1(a)	79.975.198	34.074.600
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	-	-
K. Üzerinde proje geliştirilecek, mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/e	244.311.506	288.007.640
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	-	-

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili düzenleme	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	Asgari / Azami Oran
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	% 14	% 19	%10 en fazla
2. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar Dayalı	Md. 24/(a), (b)	% 86	% 82	%51 en az
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	% 12	% 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)	% 3	% 2	%20 en fazla
6. İşletmecisi Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	% 5	% 2	%10 en fazla
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	% 31	% 54	%500 en fazla
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	% 2	% 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 Organı'nın 14 Ekim 2011 tarih ve 34/972 sayılı Kararı ile portföy ile ilgili tüm bilgilerin Ek Dipnot olarak "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu"nda yer verilmesine karar verilmiştir.

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