

**ÖZAK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**



BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na

Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Rapor

1. Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2016 tarihli bireysel finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, bireysel özkaynak değişim tablosu ve bireysel nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki bireysel finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetiminin Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

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

Bağımsız Denetçi Sorumluluğu

3. Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu bireysel 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 Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, bireysel finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, bireysel finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, bireysel finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" risklerinin değerlendirilmesi de dahil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla, işletmenin bireysel 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 bireysel finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, Şirket 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

4. Görüşümüze göre, bireysel finansal tablolar, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2016 tarihi itibariyle finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, TMS'ye uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

5. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 7 Mart 2017 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
6. TTK'nın 402'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2016 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
7. TTK'nın 402'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

Diğer Hususlar

8. Grup'un 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait bireysel finansal tabloların denetimi başka bir bağımsız denetim firması tarafından yapılmış, söz konusu bağımsız denetim firması tarafından hazırlanan 4 Mart 2016 tarihli bağımsız denetim raporunda olumlu görüş verilmiştir.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.


Burak Özpoyraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 7 Mart 2017

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2016 TARİHLİ HESAP DÖNEME AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU	1 - 2
KONSOLİDE OLMAYAN KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
KONSOLİDE OLMAYAN ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	6 - 65

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

Varlıklar	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016	Yeniden düzenlenmiş (*) 31 Aralık 2015	Yeniden düzenlenmiş (*) 31 Aralık 2014
Dönen varlıklar		203.674.088	99.923.222	244.886.647
Nakit ve nakit benzerleri	3	147.805.077	38.906.593	143.302.308
Ticari alacaklar		6.036.262	6.650.710	1.717.099
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	15	3.047.287	1.406.586	583.222
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	2.988.975	5.244.124	1.133.877
Diğer alacaklar		17.511	39.190	361.901
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	6	17.511	39.190	361.901
Stoklar	7	25.841.133	41.614.987	68.024.184
Peşin ödenmiş giderler		9.227.293	4.588.213	7.218.674
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	15	2.420.577	-	-
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	8	6.806.716	4.588.213	7.218.674
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		281.268	146.755	527.601
Diğer dönen varlıklar	9	14.465.544	7.976.774	23.734.880
Duran varlıklar		1.624.179.893	1.619.338.701	1.290.256.605
Diğer alacaklar		-	-	276.983
Finansal yatırımlar	10	79.985.672	79.985.672	34.085.074
Stoklar	7	127.989.074	40.705.811	32.156.620
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	1.270.654.000	1.251.506.980	985.067.837
Maddi duran varlıklar	12	12.841.710	11.348.857	13.520.900
Maddi olmayan duran varlıklar		269.595	233.474	445.996
Peşin ödenmiş giderler	8	132.439.842	235.557.907	224.703.195
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	8	132.439.842	235.557.907	224.703.195
Toplam varlıklar		1.827.853.981	1.719.261.923	1.535.143.252

(*) Bakınız Not 2.8.

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

Kaynaklar	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016	Yeniden düzenlenmiş (*) 31 Aralık 2015	Yeniden düzenlenmiş (*) 31 Aralık 2014
Kısa vadeli yükümlülükler		287.055.675	227.714.350	395.302.824
Kısa vadeli borçlanmalar	4	-	14.925.441	55.195.129
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	4	193.421.278	98.765.765	190.490.376
Ticari borçlar		56.127.684	25.460.473	42.575.269
- İlişkili taraflara ticari borçlar	15	25.543.468	13.880.287	16.255.480
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	30.584.216	11.580.186	26.319.789
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		737.882	317.173	257.478
Diğer borçlar		19.374.267	32.711.716	53.513.508
- İlişkili taraflara diğer borçlar	15	10.947.355	11.797.413	35.961.204
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6	8.426.912	20.914.303	17.552.304
Ertelemiş gelirler	8	15.529.326	54.946.587	52.825.418
Kısa vadeli karşılıklar		1.865.238	587.195	445.646
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		87.947	-	-
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	13	1.777.291	587.195	445.646
Uzun vadeli yükümlülükler		314.085.021	272.218.608	297.908.885
Uzun vadeli borçlanmalar	4	246.703.746	237.740.037	172.182.713
Ticari borçlar		5.093.624	8.772.926	14.449.185
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	5.093.624	8.772.926	10.742.785
- İlişkili taraflara ticari borçlar	15	-	-	3.706.400
Diğer borçlar		366.277	19.895.020	48.463.015
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6	366.277	-	15.846.258
- İlişkili taraflara diğer borçlar	15	-	19.895.020	32.616.757
Ertelemiş gelirler	8	61.668.263	5.719.680	11.830.252
Uzun vadeli karşılıklar		253.111	90.945	166.463
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		253.111	90.945	166.463
Ertelemiş vergi yükümlülüğü		-	-	50.817.257
Özkaynaklar		1.226.713.285	1.219.328.965	841.931.543
Ödenmiş sermaye	14	250.000.000	250.000.000	157.000.000
Geri alınmış paylar		(757.677)	(600.625)	-
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	14	146.712.969	146.712.969	146.712.969
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		(119.842.284)	(119.842.284)	(119.842.284)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		245.365.479	245.365.479	196.292.383
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları		245.365.479	245.365.479	196.292.383
- Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	14	245.365.479	245.365.479	196.292.383
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		71.479.386	71.479.386	25.606.288
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları		71.479.386	71.479.386	25.606.288
- Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları		71.479.386	71.479.386	25.606.288
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		16.299.223	14.227.563	5.811.659
- Yasal yedekler	14	16.299.223	14.227.563	5.811.659
Geçmiş yıllar karları		609.914.817	328.934.624	188.557.070
Net dönem karı		7.541.372	283.051.853	241.793.458
Toplam kaynaklar		1.827.853.981	1.719.261.923	1.535.143.252

(*) Bakınız Not 2.8.

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016	Yeniden düzenlenmiş (*) 31 Aralık 2015	
Kar veya zarar kısmı				
Hasılat	16	91.822.302	130.149.036	
Satışların maliyeti	16	(33.098.355)	(65.861.613)	
Ticari faaliyetlerden brüt kar		58.723.947	64.287.423	
Genel yönetim giderleri (-)	18	(4.763.359)	(7.781.238)	
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	17	(9.773.721)	(3.818.454)	
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	25.250.712	288.498.462	
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	19	(30.559.257)	(5.086.910)	
Esas faaliyet karı		38.878.322	336.099.283	
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	20	-	1.073.564	
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı		38.878.322	337.172.847	
Finansman gelirleri	21	4.620.208	10.495.693	
Finansman giderleri	21	(35.957.158)	(66.295.952)	
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		7.541.372	281.372.588	
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri /(geliri)		-	1.679.265	
- Dönem vergi gideri (**)		-	(64.897)	
- Ertelenmiş vergi geliri		-	1.744.162	
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		7.541.372	283.051.853	
Dönem karı		7.541.372	283.051.853	
Dönem karının dağılımı				
- Ana ortaklık payları		7.541.372	283.051.853	
Pay başına kazanç		22	0,030	1,130
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar				
- Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları		-	49.073.096	
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar				
- Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları		-	45.873.098	
Diğer kapsamlı gelir		-	94.946.194	
Toplam kapsamlı gelir		7.541.372	377.998.047	

(*) Bakınız Not 2.8.

(**) 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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

					<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler</i>	<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler</i>	<i>Birikmiş karlar</i>			
	Ödenmiş sermaye	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri / iskontoları	Ortak Kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içerken birleşmelerin etkisi	Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları / (kayıpları)	Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar kar / zararları	Net dönem karı / (zararı)	Toplam özkaynaklar
Önceden raporlanan	157.000.000	-	146.712.969	(119.842.284)	25.786.288	196.292.383	5.707.365	188.939.521	241.111.786	841.708.028
Yeniden düzenleme etkisi	-	-	-	-	(180.000)	-	104.294	(382.451)	681.672	223.515
1 Ocak 2015 itibarıyla bakiye (Yeniden düzenlenmiş)	157.000.000	-	146.712.969	(119.842.284)	25.606.288	196.292.383	5.811.659	188.557.070	241.793.458	841.931.543
Transferler	-	-	-	-	-	-	8.415.904	233.377.554	(241.793.458)	-
Geri alınmış paylar (*)	-	(600.625)	-	-	-	-	-	-	-	(600.625)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	45.873.098	49.073.096	-	-	283.051.853	377.998.047
Sermaye artırımı	93.000.000	-	-	-	-	-	-	(93.000.000)	-	-
31 Aralık 2015 itibarıyla bakiye	250.000.000	(600.625)	146.712.969	(119.842.284)	71.479.386	245.365.479	14.227.563	328.934.624	283.051.853	1.219.328.965
1 Ocak 2016 itibarıyla bakiye	250.000.000	(600.625)	146.712.969	(119.842.284)	71.479.386	245.365.479	14.227.563	328.934.624	283.051.853	1.219.328.965
Transferler	-	-	-	-	-	-	2.071.660	280.980.193	(283.051.853)	-
Geri alınmış paylar (**)	-	(157.052)	-	-	-	-	-	-	-	(157.052)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	-	7.541.372	7.541.372
31 Aralık 2016 itibarıyla bakiye	250.000.000	(757.677)	146.712.969	(119.842.284)	71.479.386	245.365.479	16.299.223	609.914.817	7.541.372	1.226.713.285

(*) Şirket, 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17 Eylül 2015 tarihli onayı ile %0,13 hissesini 1,79 - 1,82 TL fiyat aralığından 600.625 TL'ye satın almıştır.

(**) Şirket, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21 Temmuz ve 25 Temmuz 2016 tarihlerinde yayınladığı basın duyurularını dikkate alarak kendi paylarının %0,04'nü 1,73 - 1,78 TL fiyat aralığından 157.052 TL'ye satın almıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHLİ KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2015
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		96.017.954	9.036.446
Dönem karı		7.541.372	283.051.853
Dönem net karı / (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		36.577.836	(233.276.559)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		1.584.938	2.316.638
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.277.543	1.297.364
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler		1.007.132	-
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		5.853.975	29.785.936
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		35.964.785	7.257.135
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	11	(9.110.537)	(272.860.068)
Vergi gideri / geliri ile ilgili düzeltmeler			
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		-	(1.073.564)
- Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		-	(967.564)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		-	(106.000)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		51.871.093	(43.604.237)
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(392.684)	(4.933.611)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		92.432.603	19.038.871
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(50.822.362)	18.089.281
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		19.489.122	(77.919.947)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(8.835.586)	2.121.169
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		95.990.301	6.171.057
Alınan faiz		-	3.005.804
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklardaki artış/ (azalışlar)		162.166	(75.518)
Vergi ödemeleri		(134.513)	(64.897)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(13.150.395)	5.641
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri		-	2.847.719
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(6.244.822)	(1.812.228)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(6.905.573)	(1.002.350)
Diğer nakit çıkışları		-	(27.500)
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		26.030.925	(113.437.802)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		150.898.595	301.852.196
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(120.545.493)	(366.286.669)
İşletmenin kendi paylarını almasından kaynaklanan nakit çıkışları		(157.052)	(600.625)
Ödenen faiz		(4.165.125)	(48.402.704)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ)		108.898.484	(104.395.715)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	38.906.593	143.302.308
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	147.805.077	38.906.593

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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 almak 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 2016 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 40'tır (31 Aralık 2015: 42).

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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET 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 2016	31 Aralık 2015
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	55	55

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

Özkaynağa dayalı finansal araçlara yapılan 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 değerın 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 7 Mart 2017 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

İlişikteki bireysel finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır olup Tebliğin 5. maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır.

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

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

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 2016 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

- Müştereken elde bulundurulmuş varlıklardaki payı da dâhil olmak üzere varlıklarını,
- Müştereken katlanılan borçlardaki payı da dâhil olmak üzere borçlarını,
- Müşterek faaliyetten kaynaklanan çıktıya ilişkin payının satışından doğan hasılatını,
- Müşterek faaliyet tarafından çıktının satışından doğan hasılatlardan kendine düşen payı ve
- Müştereken katlanılan giderlerdeki payı da dâhil olmak üzere giderlerini.

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

2.2 Muhasebe 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.

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Şirket, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

a. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- TFRS 14, “Düzenlemeye dayalı erteleme hesapları”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, ilk defa TFRS uygulayacak şirketlerin, düzenlemeye dayalı erteleme hesap bakiyelerini önceki genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine göre finansal tablolarına yansıtmaya devam etmesine izin vermektedir. Ancak daha önce TFRS uygulamış ve ilgili tutarı muhasebeleştirilmeyecek diğer şirketlerle karşılaştırılabilirliği sağlamak adına, tarife düzenlemesinin etkisinin diğer kalemlerden ayrı olarak sunulması istenmektedir.
- 2014 dönemi yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirmeler 4 standartta değişiklik getirmiştir:
 - TFRS 5, ‘Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar ve durdurulan faaliyetler’, satış yöntemlerine ilişkin değişiklik
 - TFRS 7, ‘Finansal araçlar: Açıklamalar’, TFRS 1’e bağlı olarak yapılan, hizmet sözleşmelerine ilişkin değişiklik
 - TMS 19, ‘Çalışanlara sağlanan faydalar’ iskonto oranlarına ilişkin değişiklik
 - TMS 34, ‘Ara dönem finansal raporlama’ bilgilerin açıklanmasına ilişkin değişiklik

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

a. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (Devamı):

- TFRS 11, “Müşterek anlaşmalar”daki değişiklik; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Müşterek faaliyetlerde pay edinimi ile ilgilidir. Standarttaki değişiklik ile işletme tanımına giren bir müşterek faaliyette pay satın ediniminde bu payın nasıl muhasebeleşeceği konusunda açıklık getirilmiştir.

- TMS 16 “Maddi duran varlıklar”, ve TMS 41 “Tarımsal faaliyetler”, 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir. Bu değişiklik üzüm asma, kauçuk ağacı, palmiye ağacı gibi bitkilerin finansal raporlamasını değiştirmektedir. Taşıyıcı bitkilerin, maddi duran varlıkların üretim sürecinde kullanılmasına benzemesi sebebiyle, maddi duran varlıklarla aynı şekilde muhasebeleştirilmesine karar verilmiştir. Buna bağlı olarak değişiklik bu bitkileri TMS 41’in kapsamından çıkararak TMS 16’nın kapsamına alınmıştır. Taşıyıcı bitkiler üzerinde büyüyen ürünler ise TMS 41 kapsamındadır.

b. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- TMS 16 ve TMS 38’deki değişiklik: “Maddi duran varlıklar” ve “Maddi olmayan duran varlıklar”, 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik bir varlığın kullanımını içeren bir faaliyetten elde edilen hasılatın, genellikle varlığın ekonomik yararlarının tüketimi dışındaki etkenleri yansıttığından, hasılat esaslı amortisman ve itfa yöntemi kullanımının uygun olmadığına açıklık getirmiştir.

- TMS 27 “Bireysel finansal tablolar”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, işletmelere, bağlı ortaklık, iştirakler ve iş ortaklıklarındaki yatırımlarını muhasebeleştirirken özkaynak yönetimini kullanmalarına izin vermektedir.

- TFRS 10 “Konsolide finansal tablolar” ve TMS 28 “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler yatırım işletmeleri ve onların bağlı ortaklıkları için konsolidasyon muafiyeti uygulamasına açıklık getirir.

- TMS 1 “Finansal tabloların sunuluşu”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler ile finansal raporların sunum ve açıklamalarını iyileştirmek amaçlanmıştır.

- TMS 7 ‘Nakit akış tabloları’ndaki değişiklikler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler finansal tablo okuyucularının finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülük değişikliklerini değerlendirebilmelerine imkan veren ek açıklamalar getirmiştir. Değişiklikler UMSK’nın ‘açıklama inisiyatifi’ projesinin bir parçası olarak finansal tablo açıklamalarının nasıl geliştirilebileceğine dair çıkarılmıştır.

- TMS 12 ‘Gelir vergilerin’deki değişiklikler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik bir varlığın gerçeğe uygun değerinden ölçülmesi durumunda ve gerçeğe uygun değerinin vergi matrahından altında kalması durumunda ertelenmiş verginin muhasebeleştirilmesi ile ilgili netleştirme yapmaktadır. Ayrıca ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesi ile ilgili diğer bazı yönleri de açıklığa kavuşturmuştur.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

b. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (Devamı)

- TFRS 2 ‘Hisse bazlı ödemeler’deki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik nakde dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçüm esaslarını ve bir ödüllendirmeyi nakde dayalıdan özkaynağa dayalıya çeviren değişikliklerin nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır. Bu değişiklik aynı zamanda bir işverenin çalışanının hisse bazlı ödemesine ilişkin bir miktarı kesmek ve bunu vergi dairesine ödemekle yükümlü olduğu durumlarda, TFRS 2’nin esaslarına bir istisna getirerek, bu ödül sanki tamamen özkaynağa dayalıymışçasına işlem görmesini gerektirmektedir.
- TMS 1 “Finansal Tabloların Sunuluşu”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler ile finansal raporların sunum ve açıklamalarını iyileştirmek amaçlanmıştır.
- TFRS 9, ‘Finansal araçlar’; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart TMS 39’un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şunda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.
- TFRS 15 “Müşteri sözleşmelerinden hasılat”, 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika’da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tabloların toplam gelirlerinin dünya çapında karşılaştırılabilirliğini sağlamayı amaçlamıştır.
- TFRS 15 ‘Müşterilerle yapılan sözleşmelerinden doğan hasılat’daki değişiklikler; Bu değişikliklerle edim (performans) yükümlülüklerini belirleyen uygulama rehberliğine, fikri mülkiyet lisanslarının muhasebesine ve işletmenin asil midir yoksa aracı mıdır değerlendirmesine (net hasılat sunumuna karşın brüt hasılat sunumu) ilişkin açıklamaları içermektedir. Uygulama rehberliğindeki bu alanların her biri için yeni ve değiştirilmiş açıklayıcı örnekler eklenmiştir. UMSK, aynı zamanda yeni hasılat standardına geçiş ile ilgili ek pratik tedbirler dahil etmiştir.
- TFRS 16 ‘Kiralama işlemleri’; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikle kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16’ya göre artık kiralayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir ‘varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK’nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkilenenlerdir. En azından yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralayanlar arasında pazarlıklara neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16’ya göre bir sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

b. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (Devamı)

- TFRS 4 ‘Sigorta Sözleşmeleri’ndeki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 4’de yapılan değişiklik sigorta şirketleri için ‘örtülü yaklaşım (overlay approach)’ ve ‘erteleme yaklaşımı (deferral approach)’ olarak iki farklı yaklaşım sunmaktadır. Buna göre:
 - Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce TFRS 9 uygulandığında ortaya çıkabilecek olan dalgalanmayı kar veya zararda muhasebeleştirme yerine diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirme opsiyonu sağlayacaktır ve,
 - Faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici olarak TFRS 9’u uygulama muafiyeti getirecektir. TFRS 9 uygulamayı erteleyen işletmeler hâlihazırda var olan TMS 39 ‘Finansal Araçlar’ standardını uygulamaya devam edeceklerdir.
- TMS 40, ‘Yatırım amaçlı gayrimenkuller’ standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıflandırılmasına ilişkin yapılan bu değişiklikler, kullanım amacıyla değişiklik olması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkullere ya da gayrimenkullerden yapılan sınıflandırmalarla ilgili netleştirme yapmaktadır. Bir gayrimenkulün kullanımının değişmesi durumunda bu gayrimenkulün ‘yatırım amaçlı gayrimenkul’ tanımlarına uyup uymadığının değerlendirilmesinin yapılması gerekmektedir. Bu değişim kanıtlarla desteklenmelidir. Grup, yukarıda yer alan değişikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirip gerekli olanları uygulayacaktır.
- 2014 - 2016 dönemi yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler 3 standardı etkilemektedir:
 - TFRS 1, ‘Türkiye finansal raporlama standartlarının ilk uygulaması’, TFRS 7, TMS 19 ve TFRS 10 standartlarının ilk kez uygulama aşamasında kısa dönemli istisnalarının 1 Ocak 2018’den itibaren geçerli olarak kaldırılmıştır.
 - TFRS 12 ‘Diğer işletmelerdeki paylara ilişkin açıklamalar’, standardın kapsamına ilişkin bir netleştirme yapılmıştır. 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geriye dönük olarak uygulanacaktır.
 - TMS 28 ‘İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar’, 1 Ocak 2018’den itibaren geçerli olarak bir iştirak ya da iş ortaklığının gerçeğe uygun değerden ölçülmesine ilişkin değişiklik
- TFRS Yorum 22, “Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve avanslar ödemeleri”, 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum yabancı para cinsinden yapılan işlemler ya da bu tür işlemlerin bir parçası olarak yapılan ödemelerin yabancı bir para cinsinden yapılması ya da fiyatlanması konusunu ele almaktadır. Bu yorum tek bir ödemenin yapılması/alınması durumunda ve birden fazla ödemenin yapıldığı/alındığı durumlara rehberlik etmektedir. Bu rehberliğin amacı uygulamadaki çeşitliliği azaltmaktadır.

Şirket, yukarıda yer alan değişikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirip gerekli olanları uygulayacaktır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 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.

Kiralanan 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 değerinin düşük olması ile değerlendirilmektedir. Sabit ve değişken genel üretim giderlerinin bir kısmını da içeren maliyetler stokların bağlı bulunduğu sınıfa uygun olan yönteme 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 değerinde 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.

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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağını belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları 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, kullanımındaki 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, oluştukları 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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (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 dağıtır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, Şirket varlıkları makul ve tutarlı bir tahsis esasının belirlenmesi için en küçük nakit yaratan birimlere dağıtır.

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 gösterilmedikçe, 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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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.

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 azalırsa 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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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 ya da faturalanmamış tutarın rayiç değerini temsil eden indirgenmiş maliyet bedeliyle kayıtlarda yer almaktadır.

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 öz kaynak paylarının toplamı olarak hesaplanmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

İşletme birleşmeleri (Devamı)

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 dâhil 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.

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 dövizde 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 dâhil 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 arttırabilmektedirler. 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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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 hisselere 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.

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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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 sifira 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.

c) Kullanılmamış izin hakları

Finansal tablolarda tahakkuk etmiş olan kullanılmamış izin hakları, bilanço tarihi itibarıyla 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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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.

2.5 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.

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

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

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin ve binalarının gerçeğe uygun değeri, Şirket 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 Şirket'in konsolide finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

2.7 İşletmenin sürekliliği

İlişikte sunulan finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre düzenlenmiştir. Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarından 83.381.587 TL fazla olup devam eden projeler ve mevcut proje stoklarından gerçekleşecek satışlar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kira sözleşmeleri uyarınca elde edilen nakit akışları ile gerektiğinde yeni finansal borçlanmalar vasıtasıyla nakit akış yönetimi sağlanmaktadır.

2.8 Geçmiş dönem finansal tablolarında birleşme nedeniyle yapılan düzeltmeler ve diğer sınıflamalar

Şirket ile Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş. 4 Mayıs 2016 tarihinde gerçekleştirdikleri genel kurullarında devir yoluyla birleşme hususu ile ilgili olarak Özak GYO'nun, Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş. ("Arstate")'yi tüm aktif ve pasifi ile birlikte kül halinde devir alması yoluyla birleşme kararı almışlar ve bu karar 14 Ekim 2016 tarihinde T.C. İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü Tarafından tescil edilerek birleşme işlemi tamamlanmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.8 Geçmiş dönem finansal tablolarında birleşme nedeniyle yapılan düzeltmeler ve diğer sınıflamalar (Devamı)

Aşağıdaki tabloda bahsi geçen düzeltmelerden önemli olanları Arstate'in finansal yatırım olmaktan çıkması ile birlikte finansal yatırımlar rakamının azaltılması ve bununla birlikte finansal tablolarının bireysel finansal tablolara dahil edilmesi sebebiyle başta yatırım amaçlı gayrimenkuller olmak üzere diğer finansal tablo kalemlerinin eklenmesi ve bunların özkaynaklar üzerindeki etkilerinden oluşmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve finansal yatırımlar haricindeki düzeltmelerin etkisinin önemsiz olması sebebiyle yeniden düzenlenme etkileri açıklanmamıştır.

Bununla birlikte, 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla hazırlanan bireysel finansal tablolarda daha önce kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar altında gösterilen finansal varlık makul değer artışları; TMS 39 uyarınca, kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar altında gösterilen satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları altında tekrar sınıflandırılmıştır.

Bu düzenlemelerin etkisi aşağıdaki gibi gösterilmiştir:

31 Aralık 2014 tarihli finansal durum tablosunda yapılan düzenlemeler:

	Önceki raporlanan	Yeniden düzenleme etkileri	Yeniden düzenlenmiş
Dönen varlıklar	244.934.177	(47.530)	244.886.647
Nakit ve nakit benzerleri	143.295.876	6.432	143.302.308
Ticari alacaklar	3.291.397	(1.574.298)	1.717.099
Diğer alacaklar	322.711	39.190	361.901
Stoklar	68.024.184	-	68.024.184
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	527.601	-	527.601
Peşin ödenmiş giderler	7.217.446	1.228	7.218.674
Diğer dönen varlıklar	22.254.962	1.479.918	23.734.880
Duran varlıklar	1.283.142.843	7.113.762	1.290.256.605
Diğer alacaklar	276.983	-	276.983
Finansal yatırımlar	98.181.850	(64.096.776)	34.085.074
Peşin ödenmiş giderler	224.702.657	538	224.703.195
Stoklar	32.156.620	-	32.156.620
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	913.857.837	71.210.000	985.067.837
Maddi duran varlıklar	13.520.900	-	13.520.900
Maddi olmayan duran varlıklar	445.996	-	445.996
Toplam varlıklar	1.528.077.020	7.066.232	1.535.143.252
Kısa vadeli yükümlülükler	395.293.975	8.849	395.302.824
Kısa vadeli borçlanmalar	55.195.129	-	55.195.129
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	190.490.376	-	190.490.376
Ticari borçlar	42.568.731	6.538	42.575.269
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	256.854	624	257.478
Diğer borçlar	53.511.821	1.687	53.513.508
Ertelenmiş gelirler	52.825.418	-	52.825.418
Kısa vadeli karşılıklar	445.646	-	445.646
Uzun vadeli yükümlülükler	291.075.017	6.833.868	297.908.885
Uzun vadeli borçlanmalar	172.182.713	-	172.182.713
Ticari borçlar	14.449.185	-	14.449.185
Diğer borçlar	41.629.147	6.833.868	48.463.015
Ertelenmiş gelirler	11.830.252	-	11.830.252
Uzun vadeli karşılıklar	166.463	-	166.463
Ertelenen vergi yükümlülüğü	50.817.257	-	50.817.257

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

31 Aralık 2014 tarihli finansal durum tablosunda yapılan düzenlemeler (Devamı):

	Önceki raporlanan	Yeniden düzenleme etkileri	Yeniden düzenlenmiş
Özsermaye	841.708.028	223.515	841.931.543
Ödenmiş sermaye	157.000.000	-	157.000.000
Paylara ilişkin primler (iskontoları)	146.712.969	-	146.712.969
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	(119.842.284)	-	(119.842.284)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya (giderler)	196.292.383	-	196.292.383
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya (giderler)	25.786.288	(180.000)	25.606.288
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	5.707.365	104.294	5.811.659
Geçmiş yıllar karları	188.939.521	(382.451)	188.557.070
Net dönem karı	241.111.786	681.672	241.793.458
Toplam kaynaklar	1.528.077.020	7.066.232	1.535.143.252

31 Aralık 2015 tarihli finansal durum tablosunda yapılan düzenlemeler

Dönen varlıklar	98.178.905	1.744.317	99.923.222
Nakit ve nakit benzerleri	38.906.279	314	38.906.593
Ticari alacaklar	6.650.710	-	6.650.710
Diğer alacaklar	-	39.190	39.190
Stoklar	41.614.987	-	41.614.987
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	146.755	-	146.755
Peşin ödenmiş giderler	4.586.985	1.228	4.588.213
Diğer dönen varlıklar	6.273.189	1.703.585	7.976.774
Duran varlıklar	1.610.424.252	8.914.449	1.619.338.701
Finansal yatırımlar	162.864.618	(82.878.946)	79.985.672
Peşin ödenmiş giderler	235.524.635	33.272	235.557.907
Stoklar	40.705.811	-	40.705.811
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.159.746.857	91.760.123	1.251.506.980
Maddi duran varlıklar	11.348.857	-	11.348.857
Maddi olmayan duran varlıklar	233.474	-	233.474
Toplam varlıklar	1.708.603.157	10.658.766	1.719.261.923
Kısa vadeli yükümlülükler	225.303.661	2.410.689	227.714.350
Kısa vadeli borçlanmalar	14.925.441	-	14.925.441
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	98.765.765	-	98.765.765
Ticari borçlar	23.051.711	2.408.762	25.460.473
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	317.173	-	317.173
Diğer borçlar	32.709.789	1.927	32.711.716
Ertelemiş gelirler	54.946.587	-	54.946.587
Kısa vadeli karşılıklar	587.195	-	587.195
Uzun vadeli yükümlülükler	264.504.927	7.713.681	272.218.608
Uzun vadeli borçlanmalar	237.740.037	-	237.740.037
Ticari borçlar	8.772.926	-	8.772.926
Diğer borçlar	12.181.358	7.713.662	19.895.020
Ertelemiş gelirler	5.719.680	-	5.719.680
Uzun vadeli karşılıklar	90.926	19	90.945

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

31 Aralık 2015 tarihli finansal durum tablosunda yapılan düzenlemeler (Devamı)

	Önceki raporlanan	Yeniden düzenleme etkileri	Yeniden düzenlenmiş
Özsermaye	1.218.794.569	534.396	1.219.328.965
Ödenmiş sermaye	250.000.000	-	250.000.000
Geri alınmış paylar	(600.625)	-	(600.625)
Paylara ilişkin primler (iskontoları)	146.712.969	-	146.712.969
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	(119.842.284)	-	(119.842.284)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya (giderler)	245.365.479	-	245.365.479
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya (giderler)	90.441.556	(18.962.170)	71.479.386
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14.123.269	104.294	14.227.563
Geçmiş yıllar karları	328.635.403	299.221	328.934.624
Net dönem karı	263.958.802	19.093.051	283.051.853
Toplam kaynaklar	1.708.603.157	10.658.766	1.719.261.923

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren döneme ilişkin kapsamlı gelir tablosunda yapılan düzenlemeler

	Önceki raporlanan	Yeniden düzenleme etkileri	Yeniden düzenlenmiş
Hasılat	130.149.036	-	130.149.036
Satışların maliyeti	(65.861.613)	-	(65.861.613)
Brüt Kar	64.287.423	-	64.287.423
Genel yönetim giderleri (-)	(7.417.471)	(363.767)	(7.781.238)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(3.818.454)	-	(3.818.454)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	267.947.701	20.550.761	288.498.462
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(5.086.894)	(16)	(5.086.910)
Esas faaliyet karı / (zararı)	315.912.305	20.186.978	336.099.283
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	1.073.564	-	1.073.564
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı / (zararı)	316.985.869	20.186.978	337.172.847
Finansman gelirleri	10.495.695	(2)	10.495.693
Finansman giderleri	(65.202.027)	(1.093.925)	(66.295.952)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı (zararı)	262.279.537	19.093.051	281.372.588
- Dönem vergi (gideri) geliri	(64.897)	-	(64.897)
- Ertelenmiş vergi (gideri) geliri	1.744.162	-	1.744.162
Dönem Karı	263.958.802	19.093.051	283.051.853
Pay başına kazanç	1,06	-	1,13
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
- Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları (azalışları)	49.073.096	-	49.073.096
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar			
- Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları	64.655.268	(18.782.170)	45.873.098
Diğer kapsamlı gelir (gider)	113.728.364	(18.782.170)	94.946.194
Toplam kapsamlı gelir (gider)	377.687.166	310.881	377.998.047

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Kasa	24.621	7.274	23.231
Bankadaki nakit	147.780.456	38.899.319	142.890.870
-Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	142.222.130	38.017.820	114.467.478
-Vadesiz mevduatlar	5.558.326	881.499	28.423.392
	147.805.077	38.906.593	142.914.101
Bloke mevduat	-	-	388.207
	147.805.077	38.906.593	143.302.308

31 Aralık 2016, 2015 ve 2014 tarihi itibarıyla vadeli mevduat detayı aşağıdaki gibidir;

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2016
Türk Lirası	10,40	77.974.921
ABD Doları	2,20	47.549.133
Avro	1,20	16.698.076
		142.222.130

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2015
Türk Lirası	11,00	14.722.079
ABD Doları	1,75	23.295.741
		38.017.820

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2014
Türk Lirası	8,61	67.027.577
ABD Doları	2,00	47.439.901
		114.467.478

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların faiz oranları sabittir ve vade süreleri 4 ile 21 gün arasındadır (31 Aralık 2015: 32 gün, 31 Aralık 2014: 28 gün).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. FİNANSAL BORÇLAR

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli borçlanmalar	-	14.925.441	55.195.129
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	193.421.278	98.765.765	190.490.376
Uzun vadeli borçlanmalar	246.703.746	237.740.037	172.182.713
	440.125.024	351.431.243	417.868.218

31 Aralık 2016, 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla finansal borçların detayı aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Banka kredileri	440.012.044	351.321.991	417.868.218
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	112.980	109.252	-
	440.125.024	351.431.243	417.868.218

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
1 yıl içerisinde ödenecek	193.308.298	113.581.954	245.685.505
1-2 yıl içerisinde ödenecek	102.163.574	147.890.306	-
2-5 yıl içerisinde ödenecek	144.540.172	89.849.731	172.182.713
	440.012.044	351.321.991	417.868.218

Banka kredilerinin döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	31 Aralık 2016		
	Faiz oranı (%)	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	10,55-13	141.356.448	93.789.618
Avro	2,66-4	51.951.850	152.914.128
		193.308.298	246.703.746

Para birimi	31 Aralık 2015		
	Faiz oranı (%)	Kısa vadeli	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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2014	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	11,22 - 15,06	125.696.618	139.620.069
ABD Doları	4,06 - 6,49	110.183.923	-
Avro	4,19	9.804.964	32.562.644
		245.685.505	172.182.713

31 Aralık 2016 tarihi itibari ile kullanılan krediler karşılığında Şirket'in vermiş olduğu herhangi bir ipotek yoktur (31 Aralık 2015: Yoktur, 31 Aralık 2014: 7.792.000 Avro ve 15.592.000 USD).

5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Ticari alacaklar	5.013.906	6.228.166	913.896
Alacak senetleri	975.452	1.009.209	1.057.417
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(3.000.383)	(1.993.251)	(837.436)
	2.988.975	5.244.124	1.133.877

Şirket'in ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 14 gündür (31 Aralık 2015: 7 ile 30 gün).
Şirket'in diğer ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 12 gündür.

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

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri			
Açılış bakiyesi	(1.993.251)	(837.436)	(826.084)
Konusu kalmayan karşılıklar	476.409	-	-
Dönem gideri	(1.483.541)	(1.155.815)	(11.352)
Kapanış bakiyesi	(3.000.383)	(1.993.251)	(837.436)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

b) İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar

Kısa vadeli borçlar

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Ticari borçlar	26.246.341	6.854.806	13.653.647
Gider tahakkukları (*)	4.412.840	4.846.390	12.296.883
Borç senetleri	-	192.789	494.296
Ticari borç reeskontu (-)	(74.965)	(313.799)	(125.037)
	30.584.216	11.580.186	26.319.789

(*) 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 30-45 gün aralığındadır (31 Aralık 2015: 45 gün).

Uzun vadeli borçlar

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Ticari borçlar	6.535.228	11.338.645	15.277.127
Ticari borç reeskontu (-)	(1.441.604)	(2.565.719)	(4.534.342)
	5.093.624	8.772.926	10.742.785

Uzun vadeli ticari borçların büyük kısmı Şirket'in Eyüp ilçesi Göktürk mahallesindeki taşınmazın alımı ile alakalı borcundan oluşmaktadır.

6. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Verilen depozito ve teminatlar	-	-	26.923
Diğer çeşitli alacaklar	17.511	39.190	334.978
	17.511	39.190	361.901

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

b) İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Ödenecek vergiler (*)	7.048.796	249.065	656.144
Alınan depozito ve teminatlar (**)	1.376.767	671.471	922.256
Diğer (***)	1.349	19.993.767	15.973.904
	8.426.912	20.914.303	17.552.304

(*) Ödenecek vergiler çoğunlukla Sosyal Sigortalar Kurumu'na olan personelin gelir vergisi borç tahakkuklarından oluşmaktadır.

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

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

Uzun vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Alınan depozito ve teminatlar	366.277	-	-
Diğer	-	-	15.846.258
	366.277	-	15.846.258

7. STOKLAR

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Tamamlanan proje stokları (*)	25.841.133	41.614.987	68.024.184
Kısa vadeli stoklar	25.841.133	41.614.987	68.024.184
Devam eden proje stokları (**)	127.989.074	40.705.811	32.156.620
Uzun vadeli stoklar	127.989.074	40.705.811	32.156.620

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

(**) İlgili maliyetlerin büyük kısmı, Grup'un portföyünde bulunan Kazlıçeşme projesine ait devam eden proje maliyetleridir. İzmir Alsancak'ta yapılacak proje fesih edilmesi sebebiyle, projeye ilgili olan 16.391.232 TL tutarında uzun vadeli stoklarda bulunan maliyet giderleştirilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler			
Taahhütlere verilen avanslar	5.964.016	578.183	3.832.354
Gelecek aylara ait giderler	730.723	2.771.894	2.362.756
Verilen sipariş avansları	95.956	1.238.136	1.023.564
Verilen iş avansları	16.021	-	-
	6.806.716	4.588.213	7.218.674

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler			
Proje avansları (*)	131.479.588	235.551.122	224.209.371
Gelecek yıllara ait giderler	960.254	6.785	197.877
Verilen avanslar	-	-	295.947
	132.439.842	235.557.907	224.703.195

(*) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla proje avansları, İzmir ili Konak İlçesinde ve İstanbul Zeytinburnu İlçesinde bulunan arsa alanları üzerinde, "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" iş modeline dayalı olarak yapılacak olan projeye istinaden Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.'ye ve Emlak Konut GYO A.Ş.'ye verilen avanslardan oluşmaktadır. İzmir projesi 21 Eylül 2016 tarihi itibarıyla feshedilmiştir. Bu proje ile alakalı olarak ödenen avans bedeli olan (faiz dahil) 123.036.663,50 TL Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. tarafından Özak GYO'ya iade edilmiştir.

Bunun dışında İstanbul Zeytinburnu İlçesi Kazlıçeşme Mahallesindeki 111.262,55 m² arsa alanları üzerinde, "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" iş modeline dayalı olarak yapılacak olan projeye istinaden Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı kurulmuş, ortaklığın hisse yapısı Özak GYO %55, Yenigün %15, Ziylan %30 oranında belirlenmiştir. Emlak Konut GYO ile 8 Nisan 2014 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden konut, rezidans, AVM, ofis inşa edilecek ve elde edilen hasılat tutarı taraflar arasında sözleşme hükümlerine uygun olarak paylaşılacaktır. Anılan sözleşmeye göre, projeden elde edilecek asgari 4.240.000.000 TL tutarındaki hasılatın %63'lük bölümü Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı'nın geliri olacaktır. Sözleşme imzalanmadan önce Emlak Konut GYO'ya 235.320.000 TL avans verilmiştir ve Özak GYO kendi payını avans olarak ödemiştir. Özak GYO'nun bu proje için Emlak Konut GYO'ya ödediği avans bedeli 129.446.396 TL'dir.

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler			
Alınan sipariş avansları (**)	13.187.711	48.296.300	46.572.470
Gelecek aylara ait gelirler (***)	2.341.615	6.650.287	6.252.948
	15.529.326	54.946.587	52.825.418

(**) 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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler			
Alınan sipariş avansları (*)	61.668.263	5.719.680	11.830.252
	61.668.263	5.719.680	11.830.252

(*) Uzun vadeli alınan sipariş avanslarının büyük kısmı ön satışları başlamış olan Büyükyalı İstanbul projesi için Emlak Konut GYO dan alınan hakediş avans tutarından oluşmaktadır.

9. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Diğer dönen varlıklar			
Devreden KDV	14.352.628	7.851.471	23.729.166
Diğer	112.916	125.303	5.714
	14.465.544	7.976.774	23.734.880

10. FİNANSAL YATIRIMLAR

Bağlı ortaklıklar	Hisse Oranı (%)	31 Aralık 2016	Hisse Oranı (%)	31 Aralık 2015	Hisse Oranı (%)	31 Aralık 2014
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	95	79.947.698	95	79.947.698	95	34.074.600
Büyükyalı Otel İşletmeciliği	55	27.500	55	27.500	-	-
Betuyap - Detuyap	100	10.474	100	10.474	100	10.474
		79.985.672		79.985.672		34.085.074

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

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

Şirket Aktay Otel İşletmelerinin değerinde önemli bir değişiklik olmadığı varsayımı altında 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla herhangi bir değerlendirme çalışması yapmamıştır. 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla ise finansal yatırımlarının gerçeğe uygun değerleri, Şirket ile ilişkisi bulunmayan Yeditepe Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından gerçekleştirilen değerlendirme çalışmaları neticesinde elde edilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. FİNANSAL YATIRIMLAR (Devamı)

Aktay Otel İşletmeleri A.Ş., turistik oteller, moteller, tatil köyleri gibi her türlü turistik tesisleri kiralamak, yapmak, satın almak, onarmak, işletmek veya işlettirmek 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. Değerlemelerle ilgili duyarlılık analizi Not 23'de verilmiştir.

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2016 itibarıyla açılış bakiyesi	251.573.487	999.933.493	1.251.506.980
Alımlar (*)	-	6.905.573	6.905.573
Transferler (**)	-	3.130.910	3.130.910
Makul değer artışından kaynaklanan kazanç (Not 19)	(51.173.609)	60.284.146	9.110.537
31 Aralık 2016 itibarıyla kapanış bakiyesi	200.399.878	1.070.254.122	1.270.654.000

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

(**) İlgili transferler Ela Quality Resort Otel'in binasına dahil olan sabit kıymetlerin yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandırılması ile ilgilidir (Not 12).

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2015 itibarıyla açılış bakiyesi	210.915.863	774.151.974	985.067.837
Alımlar	-	1.002.350	1.002.350
Transfer	(191.526)	(37.749)	(229.275)
Makul değer artışından kaynaklanan kazanç (Not 19)	40.849.150	232.010.918	272.860.068
Çıkış (**)	-	(7.194.000)	(7.194.000)
31 Aralık 2015 itibarıyla kapanış bakiyesi	251.573.487	999.933.493	1.251.506.980

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2014 itibarıyla açılış bakiyesi	170.021.328	585.262.386	755.283.714
Alımlar	21.829.844	-	21.829.844
Transfer	8.266.544	69.961.254	78.227.798
Makul değer artışından kaynaklanan kazanç	10.798.147	118.928.334	129.726.481
31 Aralık 2014 itibarıyla kapanış bakiyesi	210.915.863	774.151.974	985.067.837

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

	Kullanılan yöntem	Seviye	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Ela Resort Quality Otel	Emsal Karşılaştırma	2	345.960.000	374.197.263	305.487.804
İkitelli Bina	Emsal Karşılaştırma	2	255.060.000	251.200.000	194.001.038
Ataşehir Bina	Gelir İndirgeme	3	231.610.000	223.893.468	171.804.493
Güneşli Bina	Emsal Karşılaştırma	2	122.600.000	116.946.000	89.712.000
Balmumcu Arsa	Emsal Karşılaştırma	2	120.560.000	105.000.000	79.103.000
Bayrampaşa Bina (Hayattepe)	Yeniden inşa etme	3	94.474.000	94.138.249	84.220.502
Eyüp Arsa	Emsal Karşılaştırma	2	64.390.000	56.450.000	35.940.000
Bağcılar Arsa	Emsal Karşılaştırma	2	36.000.000	29.682.000	24.799.000
			1.270.654.000	1.251.506.980	985.067.837

Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlendirme çalışmaları neticesinde elde edilmiştir. Türk Sınai Kalkınma Bankası, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme şirkettir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlemede, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri dikkate alınmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirme raporlarında seviye değişikliği bulunmamaktadır.

Şirket, 62.125.387 TL tutarındaki kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralanen yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir (31 Aralık 2015: 60.783.645 TL). Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 21.239.758 TL'dir (31 Aralık 2015: 9.701.650 TL).

31 Aralık 2016 tarihi itibarı ile Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2015: Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır).

Değerleme raporuyla ilgili detaylar aşağıdaki gibidir;

İkitelli Bina

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

31 Aralık 2016 tarihli değerlendirme raporuna göre, emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazların değeri belirlenirken satılık atölye ve kiralık atölye/depo emsalleri araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan söz konusu taşınmazlara benzer nitelikte ve büyüklükte atölye emsallerinin birim satış fiyatlarının 5.500-7.500 TL aralığındadır. Birim kira değerlerinin 15-20 TL/m²/ay aralığında değiştiği görülmektedir. Nitelikli yapılarda gerçekleşen kira bedelleri ise 18-22 TL/m²/ay aralığında değişmektedir. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, binanın birim satış değeri 11.613 TL/m² olarak kabul edilmiş, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri yaklaşık 255.060.000 TL olarak hesaplanmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

İkitelli Bina (Devamı)

Direkt kapitalizasyon yöntemine göre taşınmazların değer tespiti için emsal karşılaştırma yaklaşımına göre belirlenen birim kira değerleri kullanılmıştır. Buna göre, binanın tamamı için 17,50 TL/m²/ay birim kira değeri takdir edilmiştir. Söz konusu taşınmazın kiralanan fiyatı ile henüz satışı gerçekleşmemiş satılık fiyatı baz alınmıştır. Satılık fiyat üzerinden pazarlık payı bulunduğu ve bu durumun kapitalizasyon oranını %6-6,5 seviyesine çekeceği düşünülmektedir. Direkt kapitalizasyon oranı %6,5 kabul edilmiştir. Bu yöntemle taşınmazın değeri 249.710.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkullerin konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşanan ekonomik koşullar da göz önüne alınarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından taşınmazların nihai değerini belirlemek için emsal değer kabul edilmiştir.

Güneşli Bina

Taşınmaz, İstanbul Bağcılar'da konumlu İş İstanbul 34 projesinde yer alan 26 adet bağımsız bölümdür. Bölümler için TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 30 Aralık 2016 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma ve bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon analizi yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Değerleme raporu kapsamındaki emsal araştırmasına göre; bölgede ofislerin 7.038-7.742 TL/m² aralığında; dükkânların ise 15.836 TL/m² birim satış bedellerine sahip olduğu belirtilmiştir. Emsallerde belirtilen ofis kira rakamları ise 32-42 TL/m²/ay aralığında değişiklik göstermektedir.

Binanın nihai değeri hesaplanırken, emsal karşılaştırma yöntemine göre birim satış değeri (TL/m²) 4.574 TL olarak alınmış kabul edilmiştir.

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

- Emsal karşılaştırma yöntemine göre 122.600.000 TL
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre 122.600.000 TL

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin konumlu olduğu İş İstanbul 34 projesi Basın Ekspres Caddesi'ne oldukça yakın konumdadır. Değerleme konusu taşınmazlardan bir kısmı değerlendirme tarihi itibarıyla kiracı kullanımındadır. Taşınmazlardaki kiralama oranı yaklaşık %85 mertebelerindedir. Komple binanın aynı malik üzerine kayıtlı olması bağımsız bölümlerin kiralamaları ve kullanımları bakımından avantaj sağlamaktadır. Değerleme konusu taşınmazların yeni bir binada konumlu olmasına rağmen ve bölgedeki ofis alanlarının her geçen gün yeni teknolojik altyapı ve akıllı ofis sistemleri ile donatılıyor olması sebebiyle, birim satış ve kira değerlerinin yeni ofis binalarına kıyasla kısmen daha düşük olabileceği tespit edilmiştir. Söz konusu taşınmazların birim değerleri bulunduğu kat ve cephesine göre değişiklik göstermektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Bayrampaşa Bina (Hayattepe)

Taşınmazlar, İstanbul ili, Bayrampaşa ilçesi, Esenler Mahallesi'nde yer alan mevcutta bir kısmı boş durumda bir kısmı kiracı kullanımında olan 45 adet konut, 5 adet dubleks konut, 2 adet depolu dükkan ve 1 adet market binasından oluşan toplamda 53 adet bağımsız bölümdür. Bölümler için TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 30 Aralık 2016 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma ve bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon analizi yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

- Emsal karşılaştırma yöntemine göre 94.474.000 TL
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre 92.546.000 TL

Bölgede yapılan araştırmalarda ve projedeki gerçekleşen satış değerleri göz önünde bulundurularak emsal karşılaştırma yöntemine göre bulunan değerlerin direkt kapitalizasyon yöntemine göre bulunan değerlere göre daha somut değerlerde olması nedeni ile raporun sonuç değeri olarak; emsal karşılaştırma yöntemine göre satışı gerçekleşmemiş bağımsız bölümler için; 138.860.000 TL (Yüzotuzsekizmilyonsekizyüzaltmışbin -Türk Lirası); satış vaadi sözleşmesi ile satışı gerçekleşmiş olan bağımsız bölümler için ise 2.379.000 - TL (İkimilyonüçyüzyetmişdokuzbin.-Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

Taşınmazların çevresinde yapılan araştırmalarda; bağımsız bölümlerin; manzarası, katı, yüz ölçümü, konumlarına göre taşınmazların değerinin değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan konut birimleri ile benzer nitelik ve konumdaki konutların 4.000-5.000 TL/m², dükkanların ise 5.500-6.000 TL/m² birim satış değeri ile satışlarının gerçekleşebileceği tespit edilmiştir.

Balmumcu Arsa

Taşınmazın, İstanbul Beşiktaş'ta yer alan 5 adet arsa vasıflı gayrimenkuldür. 30 Aralık 2016 tarihli değerlendirme raporuna göre, Gayrimenkulün değeri belirlenirken, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı uygulanmış;

- Emsal karşılaştırma yöntemine göre 120.560.000 TL (kullanılan değer)
- Gelir İndirgeme yaklaşımına göre 130.110.000 TL olarak değerlendirilmiştir.

Söz konusu taşınmazların lokasyon açısından oldukça iyi konumda olması, nitelikli proje yapılabilirliği açısından yüz ölçümü ve yapılaşma hakları göz önüne alındığında birim satış değerleri sırasıyla 12.000, 12.000, 22.000, 22.000, 22.000 olarak kabul edilmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m² fiyatları küçük alanlı parseller için 22.000-23.000 TL/m², büyük alanlı parseller için 11.000-12.000 TL/m² aralıklarındadır.

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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Bağcılar Arsa

Taşınmazlar, İstanbul Bağcılar'da konumlu 4 adet arsadır. Bölümler için TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 30 Aralık 2016 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre söz konusu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı ve bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan nakit akımları yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır.

- Emsal Karşılaştırma yaklaşımına göre: 36.000.000 TL (kullanılan değer)
- Gelir İndirgeme yaklaşımına göre: 42.800.000TL değer takdiri yapılmıştır.

Gayrimenkulün nihai değerinin bulunmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, binanın ortalama birim satış değeri 21.115 TL/ m² olarak kabul edilmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m² fiyatları 13.373-14.077 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, bir kısım üzerinde metruk durumda iki adet bina ve sera alanları yer alan, diğer kısımları doğal bitki örtüsü ile kaplı 1 adet parselden oluşmaktadır. Eyüp Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 22.11.2016 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu parsel, 28.01.2015 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Eyüp İlçesi Göktürk Yerleşmesinin Bir Kısımına Ait Uygulama İmar Planı" kapsamında "Kısmen Konut Alanı, Kısmen Dere Koruma Alanı, Kısmen Yol, Kısmen Park Alanı, Kısmen Dini Tesis Alanı" lejanında kalmaktadır. Eyüp Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 28.01.2015 onay tarihli son imar planından önce, değerlendirme konusu taşınmazın; 15.02.2013 tasdik tarihli ve 12.07.2013 tadilat tarihli 1/5000 ölçekli "Göktürk Yerleşmesinin Bir Kısımına Ait Nazım İmar Planı" kapsamında 2B arazisi vasfından çıkarıldığı ve taşınmazın 240 kişi/hektar yoğunluklu konut alanında kaldığı bilgisi edinilmiştir. Ancak 28.01.2015 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Eyüp İlçesi Göktürk Yerleşmesinin Bir Kısımına Ait Uygulama İmar Planı" kapsamında 18. madde uygulaması süreci devam etmekte olup imar uygulaması sonucunda belirlenecek parsel büyüklüğü ve yapılaşma koşulları henüz netlik kazanmamıştır.

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

- Emsal karşılaştırma yöntemine göre 64.390.000 TL, (kullanılan değer)
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre 65.790.000TL değer takdiri yapılmıştır.

Rapor sonuç değeri olarak; pazarda incelenen satılmış/satılık emsaller açısından daha somut verilere dayanmasından dolayı, emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan değer olan 64.390.000 TL (Altmışdörtmilyonüçyüzdoksanbin -Türk Lirası) nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konut projeleri yoğunluktadır. Bölgede yer alan projeler genellikle apartman veya villa tipi yapılardan oluşmaktadır. Emsallerin tamamı Göktürk Mahallesi'nde değerlendirme konusu taşınmaza yakın konumda yer almaktadır. Göktürk Mahallesi sınırları içerisinde boş arsaların sınırlı sayıda olması sebebiyle istenen arsa fiyatları gerçekleşen fiyatların üzerindedir. Mal sahipleri tarafından talep edilen net arsa birim fiyatları 6.500-8.000 TL aralığında değişmekte iken gerçekleşen satışlarda birim fiyatlar 3.200-4.000 TL/m² aralığında değişmektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Ataşehir Bina

Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3394 Ada 1 no'lu parselde yer alan Bulvar 216 projesindeki Bulvar 216 AVM içerisinde yer alan 38 adet dükkân, 3 adet asma katlı dükkân ve 2 adet özel otopark olmak üzere 43 adet bağımsız bölümdür. Bölüm için TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 30 Aralık 2016 tarihinde yapılan değerlendirme raporunda emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmıştır. Kullanılan yöntemlere göre söz konusu taşınmazın değeri gelir indirgeme yöntemine göre 231.610.000 TL, emsal karşılaştırma yöntemine göre ise 71.030.000 TL olarak belirlenmiştir. Bağımsız bölümler ile alakalı uzun vadeli kira sözleşmelerinin yapılmış olması ve AVM'nin hâlihazırda açılmış olmasından ötürü gerçeğe uygun değer olarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi sonucunda çıkan değer kullanılması kararlaştırılmıştır. Değer belirlenmesi esnasında taşınmazlardan elde edilecek kira gelirinin yıllık %7 oranında artacağı öngörülerek 10 senelik periyotta elde edilecek nakit akışları hesaplanmış ve hesaplanan tutar vergi öncesi %10,25 indirgeme oranı ile ıskonto edilmiştir. Mevcut durumda saha ziyareti tespitleri ve piyasa araştırmaları doğrultusunda alışveriş merkezinin doluluk oranının, 2017 yılı için %85 ve 2020 yılı itibari ile %98 olacağı ve bu seviyede sabit kalacağı düşünülmüştür. Oluşması beklenen yönetim ve işletme giderinin, benzer örneklerde bir AVM'de ortalama oran olan %3,5 olacağı varsayılmaktadır.

Serik Ela Otel

Değerleme konusu taşınmaz 5 yıldızlı turistik tesis olarak kullanılmaktadır. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 30 Aralık 2016 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet oluşumları yaklaşımı ve bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan nakit akımları yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu taşınmazın değeri gelir indirgeme yöntemine göre 345.960.000 TL, maliyet oluşumları yaklaşımına göre ise 291.620.000 TL olarak belirlenmiştir. Rapor sonuç değeri olarak; taşınmazın gelir getiren bir gayrimenkul olmasından dolayı, taşınmaza nakit akımları yöntemi ile hesaplanan değer olan 345.960.000-TL (Üçyüzkırkbeşmilyondokuzyüzaltmışbin.-TL) nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan piyasa analizleri kapsamında otel kullanımındaki taşınmazların kira bedellerinin toplam otel cirosunun yaklaşık %25-%30 oranında olduğu tespit edilmiştir. Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazın ilk yıl kira bedeli, 2017 toplam cirosunun %28'i olarak takdir edilmiştir. Otelin yatak doluluk oranının 2017 yılında %60 ile başlayacağı, yıllar itibari ile 2022 yılında %70 oranına yükseleceği ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	2016	2015	2014
1 Ocak itibarıyla			
Maliyet	30.888.100	36.667.281	32.897.728
Birikmiş amortisman	(19.539.243)	(23.146.381)	(21.263.302)
Net kayıtlı değer	11.348.857	13.520.900	11.634.426
Dönem başı net kayıtlı değer	11.348.857	13.520.900	11.634.426
Girişler	6.204.758	1.341.001	4.357.335
Çıkışlar	-	(7.120.182)	(587.782)
Cari dönem amortismanı	(1.580.995)	(2.128.770)	(2.076.922)
Çıkışların amortismanı	-	5.735.908	193.843
Transferler, net (*)	(3.130.910)	-	-
Dönem sonu net kayıtlı değer	12.841.710	11.348.857	13.520.900
31 Aralık itibarıyla			
Maliyet	33.644.300	30.888.100	36.667.281
Birikmiş amortisman	(20.802.590)	(19.539.243)	(23.146.381)
Net kayıtlı değer	12.841.710	11.348.857	13.520.900

(*) İlgili transferler Ela Quality Resort Otel'in binasına dahil olan sabit kıymetlerin yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandırılması ile ilgilidir (Not 11).

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Şirket'in maddi duran varlıkları üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2015: Bulunmamaktadır).

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2016, 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat/ipotek/rehin (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	2016	2015	2014
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	186.810.251	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	186.810.251	193.592.979	192.438.605

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

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

31 Aralık 2016	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL
Teminat mektubu	-	14.898.336	186.810.251
	-	14.898.336	186.810.251

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

31 Aralık 2014	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL
Teminat mektubu	14.576.267	7.200.000	192.438.605
	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 A.Ş.'nin amme borçlarından da sorumlu tutulması söz konusudur.

Şirket aleyhine açılmış ve devam etmekte olan dava tutarları 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 2.133.293 TL'dir ve 1.777.291 TL karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla 587.195 TL dava olup, 141.549 TL karşılık ayrılmıştır). Şirket yönetimi, karşılık ayrılanlar dışındaki davaların lehte sonuçlanacağını tahmin etmektedir. Karşılık ayrılan davaların büyük kısmını tek bir dava oluşturmaktadır. Bu dava ilk derece mahkemesinde grubun aleyhine sonuçlanmış olup, grup yönetimi bu kararlar ilgili bir üst mahkemede temyize gitmiştir.

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Açılış bakiyesi	587.195	445.646	442.559
Dönem gideri,net	1.190.096	141.549	3.087
Kapanış bakiyesi	1.777.291	587.195	445.646

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2016, 2015 ve 2014 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	(%)	31 Aralık 2016	(%)	31 Aralık 2015	(%)	31 Aralık 2014
Ahmet Akbalık	47,70	119.239.142	47,70	119.239.142	47,70	74.882.185
Ürfi Akbalık	26,23	65.578.195	26,23	65.578.195	26,23	41.183.109
BİST'de işlem gören kısım	25,00	62.500.010	25,00	62.500.010	25,00	39.250.000
Diğer	1,07	2.682.653	1,07	2.682.653	1,07	1.684.706
Nominal sermaye	100,00	250.000.000	100,00	250.000.000	100	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 2016, 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla BİST'te işlem gören hisselerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	(%)	31 Aralık 2016	(%)	31 Aralık 2015	(%)	31 Aralık 2014
Ahmet Akbalık	5,10	12.743.197	5,10	12.743.197	5,66	8.879.473
Özak Tekstil (*)	4,90	12.237.575	4,90	12.237.575	6,77	10.625.198
Ürfi Akbalık	4,39	10.978.765	4,39	10.978.765	4,90	7.694.665
Özak GYO- Geri Alınan Paylar	0,17	419.639	0,13	331.079	-	-
Diğer	10,44	26.120.834	10,48	26.209.394	7,67	12.050.664
BİST'te işlem gören hisse	25,00	62.500.010	25,00	62.500.010	25,00	39.250.000

(*) Ana ortaklar tarafından kontrol edilen şirket.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Ödenmiş Sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2016 yılındaki sermayesi 250 milyon adet hisseden oluşmaktadır (2015: 250 milyon adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (2015: Hisse başına 1 TL).

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

Paylara ilişkin primler

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

Geri alınmış paylar

Sermaye Piyasası Kurulu Geri Alınmış Paylar Tebliği'nin 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 17.09.2015 tarihli yazısı ile Kurul Karar Organı'nın 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 yapılabilecektir. 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.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 25 Kasım 2016 tarihli toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21 Temmuz 2016 ve 25 Temmuz 2016 tarihli Basın Duyuruları dikkate alınarak, Uluslararası piyasalarda yaşanan gelişmelerin ve Türkiye sermaye piyasalarına olası yansımalarının, payları borsada işlem gören Şirket'in hisse değeri üzerinde oluşturabileceği potansiyel yakın ve ciddi bir kayıptan kaçınmak amacıyla, toplamda 3.000.000 adet payı ve toplantı tarihinden itibaren 1 yılı aşmamak kaydıyla, yapılacak ilk Genel Kurul toplantısına kadar, gerekli görülen durumlarda geri alım yapılmasına, bu amaçla 6.000.000 TL tutarına kadar kaynak ayrılmasına karar vermiştir. Bu kapsamda, 1 ve 2 Aralık 2016 tarihlerinde ise 1,73-1,78 TL fiyat aralığından 88.560 adet payın geri alımı yapılmış olup, işlemlerin toplam tutarı 157.052 TL olarak gerçekleşmiştir.

Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri

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. 2016 yılında Arstate Özak GYO birleşmesi yasal bir birleşme olup, sunulan bütün dönemler içerisinde herhangi bir hisse alımı veya artırımını olmamış olup, birleşme sebebiyle herhangi bir aktif-pasif uyumsuzluğu doğmamıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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.

Birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

31 Aralık 2016, 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla birikmiş diğer kapsamlı gelir veya gider detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Finansal varlık değer artış fonu	71.479.386	71.479.386	25.606.288
- Vergi etkisi	-	-	-
Maddi duran varlık değer artış fonu	245.365.479	245.365.479	245.365.479
- Vergi etkisi	-	-	(49.073.096)
	316.844.865	316.844.865	221.898.671

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

31 Aralık 2016

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	<u>Alacaklar</u>	<u>Borçlar</u>			
	<u>Kısa vadeli</u> Ticari	<u>Kısa vadeli</u>		<u>Uzun vadeli</u>	
		Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklar	-	-	-	-	-
Diğer ilişkili şirketler					
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	-	25.021.716	-	-	-
Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	-	-	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hiz. A.Ş.	3.047.287	-	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	-	119.199	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	-	338.093	-	-	-
Özak Teks. Konf. San. ve Tic. A.Ş. (*)	-	-	10.947.355	-	-
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	-	-	-	-	-
Diğer	-	64.460	-	-	-
	3.047.287	25.543.468	10.947.355	-	-

(*) Grup'un bağlı ortaklıklarından Arstate hisselerinin %54,8'lik kısmı 27 Haziran 2013 tarihinde ilişkili şirketlerden olan Özak Tekstil'den satın alınmıştır. Özak Tekstil'e olan toplam 10.947.354 TL tutarındaki ticari olmayan borç bu hisse alımına ilişkindir. Borcun vadesi 2 yıldır. Borca işletilen faiz yıllık %11'dir. **İlgili borç 2 Ocak 2017 tarihinde ödenerek kapatılmıştır.**

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

31 Aralık 2015

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	<u>Alacaklar</u>	<u>Borçlar</u>			
	<u>Kısa vadeli</u>	<u>Kısa vadeli</u>		<u>Uzun vadeli</u>	
	Ticari	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklar (*)	-	7.953.053	6.861.881	-	-
Diğer ilişkili şirketler					
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	-	-	-	-	-
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 Teks. Konf. San. ve Tic. A.Ş. (***)	-	4.790	4.935.532	-	19.895.020
Diğer	22.406	2.388.958	-	-	-
	1.406.586	13.880.287	11.797.413	-	19.895.020

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

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

(***) Şirket'in bağlı ortaklıklarından Arstate hisselerinin %54,8'lik kısmı 27 Haziran 2013 tarihinde ilişkili şirketlerden olan Özak Tekstil'den satın alınmıştır. Özak Tekstil'e olan toplam 17.116.890 TL tutarındaki ticari olmayan borç bu hisse alımına ilişkindir. Borcun vadesi 4 yıldır. Borca işletilen faiz yıllık %11'dir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

31 Aralık 2014

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	<u>Alacaklar</u>	<u>Borçlar</u>			
	<u>Kısa vadeli</u>	<u>Kısa vadeli</u>		<u>Uzun vadeli</u>	
	Ticari	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklar	-	4.056.510	13.484.700	3.706.400	13.472.408
Diğer ilişkili şirketler	-	-	-	-	-
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	1.159	875	-	-	-
Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	-	-	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hiz. A.Ş.	3.050	-	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	-	10.870.842	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	2.356	243.550	-	-	-
Özak Teks. Konf. San. ve Tic. A.Ş.	566.828	1.083.703	22.476.504	-	19.144.349
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	-	-	-	-	-
Diğer	9.829	-	-	-	-
	583.222	16.255.480	35.961.204	3.706.400	32.616.757

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	31 Aralık 2016						
	Hizmet alımları	Hizmet Satışları	Faiz geliri	Faiz giderleri	Sabit kıymet Alımı	Kira geliri	Hisse alımı
Ortaklar	-	-	-	-	-	-	-
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler							
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	-	-	-	1.309.254	5.988.631	20.710.828	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma A.Ş.	492.750	-	-	-	-	10.048	-
Akyön Tesis Yönetim Hiz. A.Ş.	2.619.593	843.139	1.009.810	-	-	579.064	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	7.185.996	142.228	-	-	-	202.249	-
Özak Global Holding A.Ş.	3.075.495	-	-	-	-	169.686	-
Özak Teks. Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	153.972	53.522	-	2.605.275	-	5.705.076	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	-	-	-	-	-	13.233	-
Diğer	12.712	-	-	-	-	35.167	-
	13.540.518	1.038.889	1.009.810	3.914.529	5.988.631	27.425.351	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

- (*) Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin ortaklarından Ahmet Akbalık ve Urfi Akbalık hisselerinin Özak GYO'ya ait olmayan kısımlarının alımına ilişkin tutardır.
- (**) Aktay Otel İşletmeleri'nin Hizmet satışlarında yer alan rakam Ela Hotel Quality'nin peşin ödenen kira rakamıdır. Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarında yer alan rakam ise Ela Hotel Quality 'nin içerisinde yer alan lojman satışlarıdır.
- (***) Söz konusu tutar, Şirket'in Hayattepe, Bulvar 216 ve Hayattepe rezidans projeleri ile ilgili hizmet alımına dayanan borcu kapsamaktadır.
- (****) Personel yemekleri, servis vs. hizmetleri için alınan hizmet bedellerinden oluşmaktadır. Faiz gideri Arstate'in hisse alımına ilişkin olan borca uygulanan faiz giderlerinden oluşmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler:

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015	1 Ocak - 31 Aralık 2014
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	2.420.577	-	-
	2.420.577	-	-

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönemler içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015	1 Ocak - 31 Aralık 2014
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	382.196	289.265	90.870
	382.196	289.265	90.870

16. HASILAT

Satışlar

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Kira gelirleri	62.125.387	60.783.645
Konut gelirleri	26.211.783	69.454.051
Diğer gelirler	4.310.895	279.718
Satış iadeleri (-)	-	(289.521)
Satış iskontoları (-)	(825.763)	(78.857)
	91.822.302	130.149.036

Satışların maliyeti

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Satılan stok maliyeti	20.850.087	57.784.599
İşletme malzemesi giderleri	4.218.301	-
Personel giderleri	2.435.555	77.206
Amortisman ve itfa payları giderleri	1.440.780	4.442.139
Vergi ve harç giderleri	1.313.559	1.384.673
Danışmanlık gideri	651.442	470.894
Sigorta giderleri	625.521	475.837
Bakım onarım giderleri	464.822	444.680
İrtifak hakkı bedeli	-	122.790
Diğer	1.098.288	658.795
	33.098.355	65.861.613

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

17. PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Reklam giderleri	5.029.772	959.952
Haberleşme giderleri	1.129.658	-
Personel giderleri	813.486	943.786
Vergi ve harçlar	586.715	193.109
Danışmanlık giderleri	506.457	681.536
Ofis giderleri	221.997	29.707
Amortisman giderleri	65.274	19.255
Diğer	1.420.362	991.109
	9.773.721	3.818.454

18. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	2.297.684	1.555.931
Personel giderleri	1.549.965	2.585.025
Ulaşım giderleri	343.760	142.318
Ofis giderleri	240.305	91.904
Amortisman giderleri	78.884	418.244
Hukuk ve müşavirlik giderleri	48.625	305.723
Vergi ve harçlar	20.530	585.809
Şüpheli ticaret alacak karşılığı	-	1.155.815
Dava karşılık giderleri	-	141.549
Temsil ve ağırlama giderleri	-	24.980
Diğer	183.606	773.940
	4.763.359	7.781.238

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Faiz gelirleri	10.633.314	11.033.073
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artışları (Not 11)	9.110.537	272.860.068
Kambiyo karları	3.107.286	1.908.775
Reeskont faiz gelirleri	-	828.419
Sigorta hasar gelirleri	-	76.309
Diğer	2.399.575	1.791.818
	25.250.712	288.498.462

Esas faaliyetlerden diğer giderler

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Proje iptal giderleri	16.391.232	-
Kambiyo zararları	9.759.747	224.134
Karşılık giderleri (*)	2.673.637	-
Reeskont faiz giderleri	1.321.588	4.235.786
Diğer	413.053	626.990
	30.559.257	5.086.910

(*) Toplam karşılık giderlerinin 1.483.541 TL'si şüpheli ticaret alacağı karşılık gideri, 1.190.096 TL'si dava karşılık giderinden oluşmaktadır.

20. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Sabit kıymet satış karı	-	1.073.564
	-	1.073.564

21. FİNANSMAN GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Faiz geliri/(gideri), net	16.112.198	39.531.273
Eksik: Proje maliyetine dâhil edilen faiz gideri	(8.874.292)	(10.845.240)
Kredi kur farkı gideri, net	35.911.801	28.265.667
Eksi: Proje maliyetine dâhil edilen kur farkı gideri	(11.812.757)	(1.151.441)
	31.336.950	55.800.259

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. PAY BAŞINA 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 karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin sene içerisindeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile yapılmıştır.

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	249.662.180	249.961.913
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	7.541.372	283.051.853
Pay başına kazanç	0,030	1,130

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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 ödemesiyle 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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b.1) Kredi riski yönetimi

31 Aralık 2016	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	3.047.287	2.988.975	-	17.511	147.780.456
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	3.047.287	2.988.975	-	17.511	147.780.456
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	3.000.383	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(3.000.383)	-	-	-

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b.1) Kredi riski yönetimi (Devamı)

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	-	39.190	38.899.319
- 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	-	39.190	38.899.319
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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

b.1) Kredi riski yönetimi (Devamı)

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 (*)	583.222	1.133.877	-	361.901	142.890.870
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	583.222	370.479	-	361.901	142.890.870
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)	-	-	-

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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 2016	Alacaklar		Toplam
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar	
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	-	-	-

31 Aralık 2015	Alacaklar		Toplam
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar	
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	-	-	-

31 Aralık 2014	Alacaklar		Toplam
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar	
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	-	-	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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.

Likidite riski tablosu:

31 Aralık 2016

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Banka kredileri	440.012.044	509.320.596	46.289.071	154.736.438	308.295.087
Finansal kiralama yükümlülükleri	112.980	116.396	116.396	-	-
Ticari borçlar	61.221.308	62.662.912	30.584.216	25.543.468	6.535.228
Diğer borçlar	19.740.544	19.740.544	8.426.912	10.947.355	366.277
Toplam yükümlülükler	521.086.876	591.840.448	85.416.595	191.227.261	315.196.592

31 Aralık 2015

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (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	34.233.399	34.530.932	2.637.802	23.566.801	8.326.329
Diğer borçlar	52.606.736	53.001.261	27.875.128	12.944.775	12.181.358
Toplam yükümlülükler	438.271.378	493.152.230	61.522.251	156.860.712	274.769.267

31 Aralık 2014

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Banka kredileri	417.868.218	462.827.078	72.810.057	183.503.523	206.513.498
Ticari borçlar	57.024.454	59.184.906	21.756.544	18.046.224	19.382.138
Diğer borçlar	101.976.523	103.714.440	16.599.283	43.499.256	43.615.901
Toplam yükümlülükler	576.869.195	625.726.424	111.165.884	245.049.003	269.511.537

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (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 2016		
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
Parasal finansal varlıklar	64.389.432	13.521.160	4.529.978
Ticari alacak	13.371.124	3.108.875	655.105
Toplam varlıklar	77.760.556	16.630.035	5.185.083
Finansal yükümlülükler	51.951.850	-	14.003.571
Kısa vadeli yükümlülükler	51.951.850	-	14.003.571
Finansal yükümlülükler	152.914.128	-	41.217.858
Uzun vadeli yükümlülükler	152.914.128	-	41.217.858
Toplam yükümlülükler	204.865.978	-	55.221.429
Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	(127.105.422)	16.630.035	(50.036.346)

	31 Aralık 2015		
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
Ticari alacak	316.006	72.378	33.220
Parasal finansal varlıklar	29.198.041	8.949.738	999.428
Toplam varlıklar	29.514.047	9.022.116	1.032.648
Ticari borçlar	19.946.348	6.844.036	14.674
Finansal yükümlülükler	32.706.664	-	10.292.883
Kısa vadeli yükümlülükler	52.653.013	6.844.036	10.307.557
Finansal yükümlülükler	77.146.840	-	24.278.336
Parasal olan diğer yükümlülükler	205.330	-	64.618
Uzun vadeli yükümlülükler	77.352.170	-	24.342.954
Toplam yükümlülükler	130.005.183	6.844.036	34.650.511
Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	(100.491.136)	2.178.080	(33.617.863)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

	31 Aralık 2014		
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
Parasal finansal varlıklar	26.899.477	11.596.971	2.574
Ticari alacaklar	344.473	72.552	62.478
Toplam varlıklar	27.243.950	11.669.523	65.052
Ticari borçlar	16.067.371	6.920.315	7.038
Finansal yükümlülükler	119.988.887	47.515.599	3.476.075
Kısa vadeli yükümlülükler	136.056.258	54.435.914	3.483.113
Finansal yükümlülükler	32.562.646	-	11.544.172
Parasal olan diğer yükümlülükler	16.124.705	6.875.000	64.618
Uzun vadeli yükümlülükler	48.687.351	6.875.000	11.608.790
Toplam yükümlülükler	184.743.609	61.310.914	15.091.903
Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	(157.499.659)	(49.641.391)	(15.026.851)

Kur riskine duyarlılık

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

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

	31 Aralık 2016	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	5.852.442	(5.852.442)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	5.852.442	(5.852.442)
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	(18.562.983)	18.562.983
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(18.562.983)	18.562.983
Diğer döviz kurlarının TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	-	-
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	-	-
Toplam (3+6+9)	(12.710.541)	12.710.541

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

	31 Aralık 2014	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(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
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
4- 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
Diğer döviz kurlarının TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	-	-
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	-	-
Toplam (3+6+9)	(15.749.966)	15.749.966

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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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.

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla şirketin sahip olduğu banka kredilerinin gerçeğe uygun değerinin kayıtlı değerine yakın olduğu varsayılmaktadır. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla şirketin kısa ve uzun vadeli yükümlülükleri altında bulunan banka kredilerinin kayıtlı ve gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibidir:

	Kayıtlı Değer	Gerçeğe uygun değer
Banka Kredileri	440.012.044	439.712.943

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

Faiz oranı duyarlılığı

Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihi itibarı ile finansal yükümlülükleri sabit faizli araçlar olması sebebi ile faiz değişim etkisi riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2015 ve 2014: Bulunmamaktadır).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (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

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değeri indirgenmiş nakit akım yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir;

	Duyarlılık analizi	Artarsa Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Azalırsa Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
31 Aralık 2016			
Bulvar 216 AVM Ataşehir			
İskonto oranı	%0,5	(7.524.695)	8.055.579
Serik Ela Otel			
İskonto oranı	%0,5	(19.540.000)	20.480.000
31 Aralık 2015			
Bulvar 216 AVM Ataşehir			
İskonto oranı	%0,5	(7.717.179)	8.074.380
Serik Ela Otel			
İskonto oranı	%0,5	(1.387.794)	1.548.112

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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

1. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değeri emsal karşılaştırma yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2016	Emsal kira/m ² arsa bedeli	Duyarlılık analizi	Artarsa Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Azalırsa Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
İkitelli Bina	3.300	%10	25.506.330	(25.506.330)
Güneşli Bina	4.591	%10	12.247.656	(12.247.656)
Balmumcu Arsa	14.440	%10	12.053.800	(12.053.800)
Bağcılar Arsa	5.393	%10	3.638.735	(3.638.735)
Eyüp Arsa	17.403	%10	6.441.228	(6.441.228)

31 Aralık 2015	Emsal kira/m ² arsa bedeli	Duyarlılık analizi	Artarsa Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Azalırsa 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)

2. Finansal yatırımlar

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 dâhil 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 kiralarn 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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

24. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide olmayan / Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	147.805.077	38.906.593	143.302.308
Gayrimenkuller, Gayrimenkule				
Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	1.424.484.207	1.333.827.778	1.085.248.641
İştirakler	Md. 24 / (b)	79.985.672	79.985.672	34.085.074
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-	-
Diğer varlıklar		175.579.025	266.541.880	272.507.229
Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3 / (p)	1.827.853.981	1.719.261.923	1.535.143.252
Finansal borçlar	Md. 31	440.012.044	351.321.991	417.868.218
Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-	-
Finansal kiralama borçları	Md. 31109.252	112.980	109.252	-
İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23 / (f)	10.947.355	31.692.433	68.577.961
Özkaynaklar	Md. 31	1.226.713.285	1.219.328.965	841.931.543
Diğer kaynaklar		150.068.317	116.809.282	206.765.530
Toplam kaynaklar	Md. 3 / (p)	1.827.853.981	1.719.261.923	1.535.143.252

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Konsolide olmayan / Bireysel diğer finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Aralık 2016	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)	147.805.077	38.906.593	143.302.308	
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)	20.660.121	86.132.000	60.739.000	
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24 / (d)	-	-	-	
C2. İşletmecisi şirkete iştirak	Md. 28 / 1(a)	79.985.672	79.985.672	34.085.074	
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)	-	-	-	
Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili düzenleme	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	Asgari / Azami Oran
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / (e)	%0	%14	%19	%10 en fazla
2. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar Dayalı	Md. 24 / (a), (b)	%78	%78	%71	%51 en az
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24 / (b)	%12	%7	%12	%49 en fazla
4. Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası	Md. 24 / (d)	%0	%0	%0	%49 en fazla
5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24 / (c)	%1	%5	%4	%20 en fazla
6. İşletmecisi Şirkete İştirak	Md. 28 / 1(a)	%4	%5	%2	%10 en fazla
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	%37	%31	%58	%500 en fazla
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24 / (b)	%8	%2	%9	%10 en fazla
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22 / (1)	%0	%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.

.....