

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**31 Mart 2016 tarihi itibariyle üç aylık ara döneme ait özet konsolide
finansal tablolar**

İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Ara dönem konsolide finansal durum tablosu	1-2
Ara dönem konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu.....	3
Ara dönem konsolide özkaynaklar değişim tablosu	4
Ara dönem konsolide nakit akış tablosu.....	5
Ara dönem konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar	6-34

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları**31 Mart 2016 tarihli ara dönem
konsolide finansal durum tablosu
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmemiş	geçmiş
Varlıklar	Dipnot referansları	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Dönen varlıklar		118.302.572	113.188.581
Nakit ve nakit benzerleri	4	56.978.451	45.938.559
Ticari alacaklar		11.913.336	9.424.999
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	17	2.091.268	1.493.813
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	9.822.068	7.931.186
Diğer alacaklar		213.011	1.568.770
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	213.011	1.568.770
Stoklar	8	29.899.325	43.168.948
Peşin ödenmiş giderler	9	10.051.105	3.148.307
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		230.251	165.329
Diğer dönen varlıklar	10	9.017.093	9.773.669
Duran varlıklar		1.572.778.274	1.558.475.115
Finansal yatırımlar		10.474	10.474
Devam eden proje stokları	8	52.145.855	40.705.811
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	877.309.716	877.309.716
Maddi duran varlıklar	12	402.188.098	404.018.052
Maddi olmayan duran varlıklar	13	521.448	456.210
Peşin ödenmiş giderler	9	238.302.628	235.559.863
Ertelenmiş vergi varlığı		2.300.055	414.989
Toplam varlıklar		1.691.080.846	1.671.663.696

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları**31 Mart 2016 tarihli ara dönem
konsolide finansal durum tablosu
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmemiş	geçmiş
Kaynaklar	Dipnot referansları	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli yükümlülükler		251.387.216	236.247.384
Kısa vadeli borçlanmalar	5	184.228	15.335.302
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	194.386.515	129.822.065
Ticari borçlar		21.878.387	26.092.736
- İlişkili taraflara ticari borçlar	17	6.515.761	11.319.509
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	15.362.626	14.773.227
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	1.807.592	1.094.651
Diğer borçlar		13.454.644	34.885.958
- İlişkili taraflara diğer borçlar	17	11.576.767	13.905.423
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	1.877.877	20.980.535
Ertelenmiş gelirler	9	18.407.223	27.748.045
Kısa vadeli karşılıklar	14	1.268.627	1.268.627
Uzun vadeli yükümlülükler		293.242.939	292.701.470
Uzun vadeli borçlanmalar	5	254.470.713	257.415.754
Ticari borçlar		8.981.566	8.772.927
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	8.981.566	8.772.927
Diğer borçlar		19.538.551	19.895.020
- İlişkili taraflara diğer borçlar	17	19.538.551	19.895.020
Ertelenmiş gelirler	9	9.147.640	5.729.718
Uzun vadeli karşılıklar		1.104.469	888.051
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		1.104.469	888.051
Özkaynaklar		1.146.450.691	1.142.714.842
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		1.146.419.513	1.142.310.675
Ödenmiş sermaye	15	250.000.000	250.000.000
Paylara ilişkin primler		146.712.969	146.712.969
Gerçekleşmiş paylar		(600.625)	(600.625)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kuapsamlı gelirler veya giderler		335.482.027	335.868.412
- Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları	15	336.316.735	336.316.735
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	15	(834.708)	(448.323)
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		17.248.217	17.248.217
Geçmiş yıllar karları		393.081.702	201.345.760
Net dönem karı		4.495.223	191.735.942
Kontrol gücü olmayan paylar		31.178	404.167
Toplam kaynaklar		1.691.080.846	1.671.663.696

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2016 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Cari dönem	Geçmiş dönem
	Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş
	31 Mart 2016	31 Mart 2015
Hasılat	32.114.107	39.987.243
Satışların maliyeti	(24.986.723)	(34.273.312)
Brüt kar	7.127.384	5.713.931
Genel yönetim giderleri (-)	(1.386.479)	(2.676.011)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(2.080.525)	(2.190.664)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	5.172.372	8.773.174
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(2.356.104)	(1.378.110)
Esas faaliyet karı	6.476.648	8.242.320
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	-	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	6.476.648	8.242.320
Finansman gelirleri	2.857.563	2.382.783
Finansman giderleri (-)	(6.980.322)	(29.096.348)
Vergi öncesi kar/(zarar)	2.353.889	(18.471.245)
Vergi geliri/(gideri)	1.784.445	2.065.769
- Dönem vergi gideri	-	(64.897)
- Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	1.784.445	2.130.666
Net dönem zararı	4.138.334	(16.405.476)
Dönem kar/(zararının) dağılımı		
Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım	4.495.223	(16.073.052)
Kontrol gücü olmayan paylar	(356.889)	(332.424)
Net dönem karı/(zararı)	4.138.334	(16.405.476)
Pay başına kazanç	0,018	(0,102)
Diğer kapsamlı gider:		
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		
Maddi duran varlık değer artış fonu (*)	-	50.314.219
Ertelenmiş vergi etkisi	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kayıp	(503.106)	(109.575)
Ertelenmiş vergi etkisi	100.621	20.819
Toplam kapsamlı gelir / gider	3.735.849	33.819.987
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı		
Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım	4.108.838	34.157.891
Kontrol gücü olmayan paylar	(372.989)	(337.904)

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

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2016 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait konsolide özkaynaklar değişim tablosu (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

			<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler</i>								
	Ödenmiş sermaye	Paylara ilişkin primler	Geri alınmış paylar	Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/(zararı)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
1 Ocak 2015 itibariyle bakiye	157.000.000	146.712.969	-	201.256.874	(315.402)	8.832.313	82.501.296	220.260.368	816.248.418	740.516	816.988.934
Transferler	-	-	-	-	-	793.359	219.467.009	(220.260.368)	-	-	-
Net dönem karı	-	-	-	-	-	-	-	(16.073.052)	(16.073.052)	(332.424)	(16.405.476)
Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	50.314.219	(83.278)	-	-	-	50.230.941	(5.478)	50.225.463
31 Mart 2015 itibariyle bakiye	157.000.000	146.712.969	-	251.571.093	(398.680)	9.625.672	301.968.305	(16.073.052)	850.406.307	402.614	850.808.921
1 Ocak 2016	250.000.000	146.712.969	(600.625)	336.316.735	(448.323)	17.248.217	201.345.760	191.735.942	1.142.310.675	404.167	1.142.714.842
Transferler	-	-	-	-	-	-	191.735.942	(191.735.942)	-	-	-
Net dönem karı	-	-	-	-	-	-	-	4.495.223	4.495.223	(356.889)	4.138.334
Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	(386.385)	-	-	-	(386.385)	(16.100)	(402.485)
31 Mart 2016 itibariyle bakiye	250.000.000	146.712.969	(600.625)	336.316.735	(834.708)	17.248.217	393.081.702	4.495.223	1.146.419.513	31.178	1.146.450.691

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2016 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait konsolide nakit akış tablosu (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş
	Dipnot referansları	31 Mart 2016	31 Mart 2015
A. İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları			
Dönem karı/(zararı)		4.138.334	(16.405.476)
Dönem karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	12-13	3.211.734	5.408.798
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		319.610	79.575
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		1.876.824	9.317.916
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		1.500.906	618.392
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler		(1.784.445)	(2.065.769)
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıp/kazançlar ile ilgili düzeltmeler		-	27.642
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		9.262.963	(3.018.922)
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		1.829.579	15.193.600
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(2.381.693)	(3.444.729)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacak ve varlıklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(7.533.228)	1.306.443
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		4.095.548	(9.034.593)
Faaliyetlerle ilgili diğer borç ve yükümlülüklerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(35.424.344)	(41.273.430)
Faaliyetlerde kullanılan / elde edilen nakit akışları		(30.151.175)	(40.271.631)
Alınan faiz		646.781	939.627
Vergi ödemeleri/ iadeleri		(64.922)	709.843
		581.859	1.649.470
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkları alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12-13	(1.447.018)	(1.033.270)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit çıkışları		(1.447.018)	(1.033.270)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		54.468.750	73.082.867
Ödenen faiz		(5.725.152)	(5.615.939)
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(6.687.372)	(139.060.210)
Finansman faaliyetlerinden sağlanan nakit girişleri		42.056.226	(71.593.282)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ /AZALIŞ		11.039.892	(111.248.713)
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	45.938.559	148.654.203
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	56.978.451	37.405.490

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla sona eren üç aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

1. Grup'un organizasyonu ve faaliyet konusu

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

Özak GYO ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak isimlendirilecektir) personel sayısı detayı şu şekildedir: 31 Mart 2016 tarihi itibarıyla Özak GYO'nun personel sayısı 40 (31 Aralık 2015: 42), Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'nin personel sayısı 343 (31 Aralık 2015: 380), Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı'nda çalışan personel sayısı 71 ve Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.'de çalışan personel bulunmamaktadır (31 Aralık 2015: bulunmamaktadır).

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

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

Grup Türkiye'de faaliyet göstermektedir.

Bağlı ortaklıklar:

Şirket'in bağlı ortaklıklarının detayı aşağıda verilmektedir:

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

Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.

Şirket ve Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. (Aktay Turizm)'in 1 Temmuz .2014 tarihli kararları ile Aktay Turizm tarafından, tabi olduğu mevzuatlar gereğince birleşme işlemine ön izin alınmak için T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na ön izin amacıyla başvurulmuş olup; Bakanlığın 9 Eylül 2014 tarihli yazısı ile birleşme işlemine ön izin alınmıştır.

Bakanlıktan alınan izinin ardından Şirketin 17 Ekim 2014 tarihli yönetim kurulu kararı ile Şirketin 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 birleşme hükümlerine göre bütün aktif ve pasifleriyle birlikte devir almak suretiyle birleştirilmesine ve birleşmenin 30.06.2014 tarihli bilanço değerleri üzerinden yapılmasına karar verilerek, 21 Ekim 2014 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na (SPK) başvuruda bulunulmuştur.

Bununla birlikte birleşme onay sürecinde Şirketin 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, 16 Ocak 2015 tarihinde SPK'ya başvuruda bulunulmuştur.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla sona eren üç aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı) (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

1. Grup'un organizasyonu ve faaliyet konusu (Devamı)

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

Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.

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

Büyükalyalı Otel İşletmeciliği

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

Müşterek faaliyetler:

Şirket'in müşterek faaliyetinin detayı aşağıda verilmektedir:

Müşterek faaliyet	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Grup'un sermayedeki pay oranı (%)	
			31 Mart 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 Karşılıklı 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 Karşılıklı 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.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 10 Mayıs 2016 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2016 tarihi itibariyle sona eren üç aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı) (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

TMS'ye Uygunluk Beyanı

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

Finansal tablolar SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır. Ayrıca finansal tablolar ve dipnotlar SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkuller ve bina haricinde maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Kullanılan Para Birimi

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Konsolidasyona İlişkin Esaslar

Şirket'in bağlı ortaklık ve müşterek faaliyetlerinin 31 Mart 2016 tarihi itibariyle detayları aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklıklar	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sahiplik oranı (%)
Aktay Otel	Otelcilik	İstanbul	95
Arstate	Gayrimenkul Yatırımı	Balmumcu/İstanbul	100
Büyükyalı	Otelcilik	Başakşehir/ İstanbul	55

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

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

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla sona eren üç aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı) (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

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

Şirket'in yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde çoğunluk oy hakkına sahip olmadığı durumlarda, ilgili yatırımın faaliyetlerini tek başına yönlendirebilecek/yönetebilecek şekilde yeterli oy hakkının olması halinde, yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde kontrol gücü vardır. Şirket, aşağıdaki unsurlar da dahil olmak üzere, ilgili yatırımdaki oy çoğunluğunun kontrol gücü sağlamak için yeterli olup olmadığını değerlendirmesinde konuyla ilgili tüm olayları ve şartları göz önünde bulundurur:

- Şirket'in sahip olduğu oy hakkı ile diğer hissedarların sahip olduğu oy hakkının karşılaştırılması;
- Şirket ve diğer hissedarların sahip olduğu potansiyel oy hakları;
- Sözleşmeye bağlı diğer anlaşmalardan doğan haklar; ve
- Şirket'in karar verilmesi gereken durumlarda ilgili faaliyetleri yönetmede (geçmiş dönemlerdeki genel kurul toplantılarında yapılan oylamalar da dahil olmak üzere) mevcut gücünün olup olmadığını gösterebilecek diğer olay ve şartlar.

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

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

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

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

Grup'un mevcut bağlı ortaklığının sermaye payındaki değişiklikler

Grup'un bağlı ortaklıklarındaki sermaye payında kontrol kaybına neden olmayan değişiklikler özkaynak işlemleri olarak muhasebeleştirilir. Grup'un payı ile kontrol gücü olmayan payların defter değerleri, bağlı ortaklık paylarındaki değişiklikleri yansıtmak amacıyla düzeltilir. Kontrol gücü olmayan payların düzeltildiği tutar ile alınan veya ödenen bedelin gerçeğe uygun değeri arasındaki fark, doğrudan özkaynaklarda Grup'un payı olarak muhasebeleştirilir.

Grup'un bir bağlı ortaklığındaki kontrolü kaybetmesi durumunda, satış sonrasındaki kar/zarar, i) alınan satış bedeli ile kalan payın gerçeğe uygun değerlerinin toplamı ile ii) bağlı ortaklığın varlık (şerefiye dahil) ve yükümlülüklerinin ve kontrol gücü olmayan payların önceki defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Diğer kapsamlı gelir içinde bağlı ortaklık ile ilgili önceden muhasebeleştirilen ve özkaynakta toplanan tutarlar, Şirket'in ilgili varlıkları satmış olduğu varsayımı üzerine kullanılacak muhasebe yöntemine göre kayda alınır (örneğin; konuyla ilgili TFRS standartları uyarınca, kar/zarara aktarılması ya da doğrudan geçmiş yıl karlarına transfer). Bağlı ortaklığın satışı sonrası kalan yatırımın kontrolünün kaybedildiği tarihteki gerçeğe uygun değeri, TMS 39 *Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçüm* standardı kapsamında belirlenen başlangıç muhasebeleştirmesinde gerçeğe uygun değer olarak ya da, uygulanabilir olduğu durumlarda, bir iştirak ya da müşterek olarak kontrol edilen bir işletmedeki yatırımın başlangıç muhasebeleştirmesindeki maliyet bedeli olarak kabul edilir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla sona eren üç aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

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

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

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

2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Grup, cari yıl içerisinde muhasebe politikalarında değişiklik yapmamıştır.

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Grup'un cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

2.4 Geçmiş dönem finansal tablolarında yapılan düzeltmeler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Grup, cari yıl içerisinde muhasebe politikalarında değişiklik yapmamıştır.

2.5 TMS/TFRS'deki Değişiklikler

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

- TFRS 11, "Müşterek Anlaşmalar"daki değişiklik: Müşterek faaliyetlerde pay alımı. 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standarttaki değişiklik ile işletme tanımına giren bir müşterek faaliyette pay satın alındığında bu payın nasıl muhasebeleşeceği konusunda açıklık getirilmiştir.
- TMS 16 "Maddi duran varlıklar", ve TMS 41 "Tarımsal faaliyetler", standartlarındaki meyve veren bitkilere ilişkin değişiklik, 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir. Bu değişiklik üzüm asmaları, kauçuk ağacı, palmiye ağacı gibi bitkilerin finansal raporlamasını değiştirmektedir. Meyve veren bitkilerin, maddi duran varlıkların üretim sürecinde kullanılmasına benzerliği sebebiyle, maddi duran varlıklarla aynı şekilde muhasebeleştirilmesine karar verilmiştir. Buna bağlı olarak değişiklik bu bitkileri TMS 41'in kapsamından çıkararak TMS 16'nın kapsamına aldı. Bu bitkiler yetiştirme sürecinde yine TMS 41 kapsamında kalmaya devam edecekler.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla sona eren üç aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı) (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

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

- TMS 16 ve TMS 38'deki değişiklik: "Maddi duran varlıklar" ve "Maddi olmayan duran varlıklar", amortisman ve itfa payları, 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik bir varlığa ait amortismanı hesaplarken hasılat bazlı metotların uygun olmadığı açıklanmaktadır. Çünkü bir varlık kullanılarak yapılan bir operasyon sonucu elde edilen hasılat, genellikle bir varlığa ait ekonomik faydanın tüketilmesinden daha farklı etmenleri yansıtmaktadır. Aynı zamanda, hasılatın bir varlığa ait ekonomik faydanın tüketiminin ölçülmesinde uygun bir temel olmadığı açıklanmıştır.
- TFRS 14, "Regülasyona tabi ertelenen hesaplar" 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, ilk defa TFRS uygulayacak şirketlerde, eski regülasyona tabi hesaplarda bir değişiklik yapılmamasına izin vermektedir. Ancak daha önce TFRS uygulamış ve ilgili tutarı muhasebeleştirmeyecek diğer şirketlerle karşılaştırılabilirliği sağlamak adına, regülasyon oranı etkisinin diğer kalemlerden ayrı olarak sunulması istenmektedir.
- TMS 27 "Bireysel finansal tablolar", 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, işletmelere, bağlı ortaklık, iştirakler ve iş ortaklıklarındaki yatırımlarını muhasebeleştirirken özkaynak yönetimini kullanmalarına izin vermektedir.
- TFRS 10 "Konsolide finansal tablolar" ve TMS 28 "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar", 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik TFRS 10'un gereklilikleri ve TMS 28 arasındaki, yatırımcı ve iştiraki ya da iş ortaklığı arasında bir varlığın satışı ya da iştiraki konusundaki uyumsuzluğa değinmektedir. Bu değişikliğin ana sonucu, işletme tanımına giren bir işlem gerçekleştiğinde (bağlı ortaklığın elinde tutulan veya tutulmayan) işlem sonucu oluşan kayıp veya kazancın tamamı muhasebeleştirilirken; bu işlem eğer bir varlık alış veya satışı ise söz konusu işlemde doğan kayıp veya kazancın bir kısmı muhasebeleştirilir.
- Yıllık İyileştirmeler 2014: 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirmeler 4 standarda değişiklik getirmiştir:
 - TFRS 5, 'Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar ve durdurulan faaliyetler', satış metotlarına ilişkin değişiklik
 - TFRS 7, 'Financial araçlar: Açıklamalar', TFRS 1'e bağlı olarak yapılan, hizmet sözleşmelerine ilişkin değişiklik
 - TMS 19, 'Çalışanlara sağlanan faydalar' indirgeme oranlarına ilişkin değişiklik
 - TMS 34, 'Ara dönem finansal raporlama' bilgilerin açıklanmasına ilişkin değişiklik.
- TMS 1 "Finansal Tabloların Sunuluşu"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler ile finansal raporların sunum ve açıklamalarını iyileştirmek amaçlanmıştır.
- TFRS 10 "Konsolide finansal tablolar" ve TMS 28 "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler yatırım işletmeleri ve onların bağlı ortaklıkları için konsolidasyon muafiyeti uygulamasına açıklık getirir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla sona eren üç aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı) (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

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

- TMS 7 'Nakit akış tabloları' 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirmeler 'açıklama inisiyatifi' projesinin bir parçasıdır. Değişiklikler yatırımcı talepleri doğrultusunda şirketlerin finansal yükümlülüklerindeki değişiklikler hakkında bilgi sağlamak ve şirketlerin borçlarındaki değişikliklerin daha iyi anlaşılmasına yardımcı olmak amacıyla çıkarılmıştır. Değişiklik, yükümlülüklerdeki değişimin finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına, nakit ve (kur farkı gelir ve gideri gibi) nakit olmayan değişimlerin etkisinin daha iyi analiz edilebilmesini sağlamaktadır.
- TMS 12 'Gelir vergileri' 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik bir varlığın gerçeğe uygun değerinden ölçülmesi durumunda ve gerçeğe uygun değerinin vergi matrahından altında kalması durumunda ertelenmiş verginin muhasebeleştirilmesi ile ilgili netleştirme yapmaktadır. Ayrıca ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesi ile ilgili diğer bazı yönleri de açıklığa kavuşturmuştur.
- TFRS 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 karşılaştırılabilir olmasını sağlamayı amaçlamıştır.
- TFRS 9, 'Finansal araçlar', 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart TMS 39'un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şuanda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.
- TFRS 16 'Kiralama İşlemleri' 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir, TFRS 15 'Müşteri sözleşmelerinden hasılat' standardının uygulanması durumunda erken uygulamaya izin verilmektedir. Yeni standart kiralayanların gelecekteki kira ödemelerini yansıtan bir kiralama yükümlülüğü ve karşılığında da bir 'varlık kullanım hakkı' muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir. UMSK bu gerekliliğe ek olarak seçimsel bir istisna hakkı da getirmiştir, bu istisna sadece kiralayan taraflar için kısa vadeli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlık kiralamaları için geçerlidir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır.

Grup yukarıdaki yer alan değişikliklerin etkilerini değerlendirmektedir. Eğer var ise gerekli olan değişiklikleri 1 Nisan 2016 tarihinden itibaren uygulayacaktır.

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla sona eren üç aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.7 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

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

2.8 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Binaların gerçeğe uygun değer tespitleri

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

Ertelenmiş Vergi

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

Şüpheli Alacak Karşılıkları

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

Borçlanma maliyetleri

Grup projelerin finansmanını sağlamak amacıyla TL para birim haricinde ABD Doları ve Avro cinsinden finansal borçlanmalar gerçekleştirilmektedir. Özellikle varlıkların elde edilmesi ile doğrudan ilişkili yabancı para cinsinden kredilerden kaynaklanan borçlanma maliyetlerinin tutarını belirlemesi 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 yöntemine göre aktifleştirilmektedir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2016 tarihi itibariyle sona eren üç aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.9 İşletmenin sürekliliği

İlişikte sunulan konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre düzenlenmiştir. Grup'un 31 Mart 2016 tarihi itibariyle kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarından 133.084.644 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.

3. Bölümlere göre raporlama

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

Grup'un karar almaya yetkili merci; bölümlere tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümlerin performansının değerlendirilmesi amacıyla sonuçları ve faaliyetleri faaliyet konusu bazında ve Vergi Usul Kanunu hükümlerince hazırlanan rakamlarla incelemektedir. Grup'un faaliyet bölümlerinin konu bazında dağılımı şu şekildedir: Turizm-otelcilik ve gayrimenkul yatırım ortaklığı. Grup'un tüm faaliyetlerinin Türkiye'de olmasından ötürü coğrafi bölümü bulunmamaktadır.

Grup'un faaliyet bölümlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2016			
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı				
Hasılat	33.062.413	4.071.033	(5.019.339)	32.114.107
Satışların maliyeti (-)	(19.133.077)	(10.193.074)	4.339.428	(24.986.723)
Brüt (zarar) / kar	13.929.336	(6.122.041)	(679.911)	7.127.384
Genel yönetim giderleri (-)	(906.391)	(492.639)	12.551	(1.386.479)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(1.152.577)	(927.948)	-	(2.080.525)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	5.551.777	1.668.456	(2.047.861)	5.172.372
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(3.227.503)	(3.073.143)	3.944.542	(2.356.104)
Esas faaliyet (zarar)/karı	14.194.642	(8.947.315)	1.229.321	6.476.648
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	-	-	-
Finansman gideri öncesi faaliyet (zararı)/karı	14.194.642	(8.947.315)	1.229.321	6.476.648
Finansman gelirleri/giderleri, net	(2.927.612)	25.089	(1.220.236)	(4.122.759)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/karı	11.267.030	(8.922.226)	9.085	2.353.889
Vergi Geliri / (Gideri)	-	-	-	-
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/(gideri)	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	1.784.445	-	1.784.445
Dönem zararı	11.267.030	(7.137.781)	9.085	4.138.334

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla sona eren üç aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. Bölümlere göre raporlama (Devamı)

31 Mart 2015				
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı				
Hasılat	40.114.704	5.523.053	(5.650.514)	39.987.243
Satışların maliyeti (-)	(25.170.824)	(14.772.738)	5.670.250	(34.273.312)
Brüt (zarar) / kar	14.943.880	(9.249.685)	19.736	5.713.931
Genel yönetim giderleri (-)	(2.424.674)	1.838.667	(2.090.004)	(2.676.011)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(897.626)	(1.293.038)	-	(2.190.664)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	8.368.533	3.224.678	(2.820.037)	8.773.174
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(516.927)	(861.183)	-	(1.378.110)
Esas faaliyet (zarar)/karı	19.473.186	(6.340.561)	(4.890.305)	8.242.320
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	-	-	-
Finansman gideri öncesi faaliyet (zararı)/karı	19.473.186	(6.340.561)	(4.890.305)	8.242.320
Finansman gelirleri/giderleri,net	(23.510.263)	(1.956.367)	(1.246.935)	(26.713.565)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/karı	(4.037.077)	(8.296.928)	(6.137.240)	(18.471.245)
Vergi Geliri / (Gideri)				
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/(gideri)	(64.897)	-	-	(64.897)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	1.648.447	482.219	2.130.666
Dönem zararı	(4.101.974)	(6.648.481)	(5.655.021)	(16.405.476)
31 Mart 2016				
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm-otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Varlıklar				
Dönen varlıklar	104.771.489	40.597.031	(27.065.948)	118.302.572
Cari olmayan / Duran varlıklar	1.833.657.834	18.743.181	(279.622.741)	1.572.778.274
Toplam varlıklar	1.938.429.323	59.340.212	(306.688.689)	1.691.080.846
31 Mart 2016				
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm-otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kaynaklar				
Kısa vadeli yükümlülükler	214.893.322	63.889.030	(27.395.136)	251.387.216
Uzun vadeli yükümlülükler	292.249.759	993.180	-	293.242.939
Özkaynaklar	1.431.286.242	(5.541.998)	(279.293.553)	1.146.450.691
Toplam kaynaklar	1.938.429.323	59.340.212	(306.688.689)	1.691.080.846
31 Aralık 2015				
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm-otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Varlıklar				
Dönen varlıklar	100.428.545	45.230.352	(32.470.316)	113.188.581
Cari olmayan / Duran varlıklar	1.821.078.745	17.240.142	(279.843.772)	1.558.475.115
Toplam varlıklar	1.921.507.290	62.470.494	(312.314.088)	1.671.663.696

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla sona eren üç aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. Bölümlere göre raporlama (Devamı)

Kaynaklar	31 Aralık 2015			Toplam
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm-otellilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	
Kısa vadeli yükümlülükler	229.323.750	39.949.658	(33.026.024)	236.247.384
Uzun vadeli yükümlülükler	272.218.604	20.477.379	5.487	292.701.470
Özkaynaklar	1.419.964.936	2.043.457	(279.293.551)	1.142.714.842
Toplam kaynaklar	1.921.507.290	62.470.494	(312.314.088)	1.671.663.696

4. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Kasa	110.447	51.863
Bankadaki nakit	56.386.790	45.410.056
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	29.831.981	43.978.619
- Vadesiz mevduatlar	26.554.809	1.431.437
	56.497.237	45.461.919
Bloke mevduatlar (*)	481.214	476.640
	56.978.451	45.938.559

(*) 31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 itibarıyla bloke mevduat, Şirket'in kullanmış olduğu krediler için vermiş olduğu teminat bedelini kapsamaktadır.

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Mart 2016
ABD Doları	2,50-2,90	18.849.922
Türk Lirası	7,75-13	5.209.239
Avro	1,60-1,90	5.772.820
		29.831.981

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2016 tarihi itibariyle sona eren üç aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

5. Finansal borçlar

31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle finansal borçların detayı aşağıda verilmiştir:

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli borçlanmalar	184.228	15.335.302
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	194.386.515	129.822.065
Uzun vadeli borçlanmalar	254.470.713	257.415.754
	449.041.456	402.573.121

31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle finansal borçların kırılımı aşağıda verilmiştir:

Finansal borçlar	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Banka kredileri	449.041.456	402.463.869
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	-	109.252
	449.041.456	402.573.121

31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
1 yıl içerisinde ödenecek	194.570.743	145.048.115
1 – 2 yıl içerisinde ödenecek	115.873.632	167.566.023
2-5 yıl içerisinde ödenecek	138.597.081	89.849.731
	449.041.456	402.463.869

Banka kredilerinin döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	Faiz oranı(%)	31 Mart 2016	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	10,55-14,5	110.409.147	150.824.358
Avro	3,50-5,00	84.161.596	103.646.355
		194.570.743	254.470.713
Para birimi	Faiz oranı(%)	31 Aralık 2015	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	10,55-13	81.175.900	160.593.197
Avro	1,44-4	63.872.215	96.822.557
		145.048.115	257.415.754

31 Mart 2016 tarihi itibari ile kullanılan krediler karşılığında Grup tarafından verilen bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2015: bulunmamaktadır).

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla sona eren üç aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

6. Ticari alacak ve borçlar

a) Ticari Alacaklar:

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Ticari alacaklar	8.947.769	10.235.415
Kısa vadeli ticari alacaklar senetleri	4.691.736	1.619.852
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(3.817.437)	(3.924.081)
	9.822.068	7.931.186

Grup'un turizm şirketlerine istinaden ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süreleri 14 gün arasında değişmektedir (31 Aralık 2015: 14 gün). Grup'un diğer ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 12 gündür (31 Aralık 2015: 12 gün).

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

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	1 Ocak - 31 Mart 2016	1 Ocak - 31 Mart 2015
Açılış bakiyesi	(3.924.081)	(3.038.308)
Konusu kalmayan karşılık	106.644	2.138.035
Dönem gideri	-	(602.074)
Kapanış bakiyesi	(3.817.437)	(1.502.347)

b) Ticari Borçlar:

İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlar	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Ticari borçlar	10.143.161	10.031.456
Gider tahakkukları(*)	5.267.311	4.862.781
Borç senetleri	127.698	192.789
Ticari borçlar reeskontu (-)	(175.544)	(313.799)
	15.362.626	14.773.227

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

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

Bilanço tarihi itibarıyla Grup'un uzun vadeli ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli ticari borçlar	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Ticari borçlar(*)	11.297.943	11.338.646
Borç reeskontu (-)	(2.316.377)	(2.565.719)
	8.981.566	8.772.927

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla sona eren üç aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

7. Diğer alacaklar ve borçlar

a) Diğer Alacaklar

İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
KDV iadesi alacakları	176.978	1.523.406
Verilen depozito ve teminatlar	35.005	6.174
Diğer	1.028	39.190
	213.011	1.568.770

b) Diğer Borçlar

İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Ödenecek vergiler	1.081.879	263.811
Alınan depozito ve teminatlar(*)	795.998	722.957
Diğer (**)	-	19.993.767
	1.877.877	20.980.535

- (*) Grup'un hakediş ödemeleri yaptığı taşeron firmalarından, ödemelerden önce aldığı teminat bedellerinden oluşmaktadır.
- (**) Aktay Turizm hisselerinin alımı ile alakalı Aytur Turizm Yatırım İşletme San. ve Tic. AŞ'ye 19.989.750 TL tutarında borç 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla diğer borçlar hesabında muhasebeleştirilmiştir. 15 Ocak 2016 tarihinde borç ödemesi gerçekleşmiştir.

8. Stoklar

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Tamamlanan proje stokları(*)	28.051.849	41.614.984
Turizm faaliyetleri ile ilgili stoklar	1.847.476	1.553.964
Kısa vadeli stoklar	29.899.325	43.168.948
Devam eden proje stokları (**)	52.145.855	40.705.811
Uzun vadeli stoklar	52.145.855	40.705.811

- (*) Grup'un portföyünde bulunan Bayrampaşa-Hayattepe konut projesi ile alakalı olarak henüz satışı yapılmamış konut stoklarıdır.
- (**) İlgili maliyetlerin büyük kısmı, Grup'un portföyünde bulunan Kazlıçeşme projesi ve İzmir'de geliştirilen konut projesine ait devam eden proje maliyetleridir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla sona eren üç aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolarla ilişkin dipnotlar (devamı) (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

9. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Taahhütlere verilen avanslar	5.935.732	578.183
Verilen sipariş avansları	2.932.328	1.879.508
Gelecek aylara ait giderler	1.183.045	690.616
	10.051.105	3.148.307
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Proje avansı (*)	238.299.652	235.551.120
Gelecek yıllara ait giderler	2.976	8.743
	238.302.628	235.559.863

(*) 31 Mart 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 projesinde, 9 Eylül 2013 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden konut, residence, AVM, ofis ve hastane inşa edilecek ve elde edilen hasılat tutarı Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. ile Grup arasında sözleşme hükümlerine uygun olarak paylaşılacaktır. Anılan sözleşmeye göre, projeden elde edilecek asgari 1.350.000.000 TL tutarındaki hasılatın %63'lük bölümü Özak GYO'nun, %37'lik bölümü ise Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.'nin olacaktır. Bu proje ile alakalı olarak ödenen avans bedeli 94.737.808 TL'dir.

Bunun dışında İstanbul Zeytinburnu İlçesi Kazlıçeşme Mahallesi'ndeki 111.262,55 m² arsa alanları üzerinde, "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" iş modeline dayalı olarak yapılacak olan projeye istinaden Özak-Yenigün -Ziylan Adi Ortaklığı kurulmuş, ortaklığın hisse yapısı Özak GYO %55 ,Yenigün %15,Ziylan %30 oranında belirlenmiştir. Emlak Konut GYO ile 8 Nisan 2014 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden konut, rezidans, AVM, ofis inşa edilecek ve elde edilen hasılat tutarı taraflar arasında sözleşme hükümlerine uygun olarak paylaşılacaktır. Anılan sözleşmeye göre, projeden elde edilecek asgari 4.240.000.000 TL tutarındaki hasılatın %63'lük bölümü Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı'nın geliri olacaktır. Sözleşme imzalanmadan önce Emlak Konut GYO'ya 235.320.000 TL avans verilmiştir ve ÖZAK GYO kendi payını avans olarak ödemiştir. Özak GYO'nun bu proje için Emlak Konut GYO'ya ödediği avans bedeli 129.442.225 TL'dir.

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Alınan sipariş avansları (*)	10.612.383	20.381.175
Gelecek aylara ait gelirler (**)	7.794.840	7.366.870
	18.407.223	27.748.045

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

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

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Alınan sipariş avansları (***)	9.147.640	5.729.718
	9.147.640	5.729.718

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2016 tarihi itibariyle sona eren üç aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. Diğer varlıklar

Diğer dönen varlıklar	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Devreden KDV	8.957.744	9.545.489
İş avansları	26.247	19.562
Diğer	33.102	147.751
Diğer KDV	-	60.867
	9.017.093	9.773.669

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2016 itibariyle açılış bakiyesi	285.270.249	592.039.467	877.309.716
Alımlar	-	-	-
Transfer	-	-	-
Makul değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç	-	-	-
31 Mart 2016 itibariyle kapanış bakiyesi	285.270.249	592.039.467	877.309.716
	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2015 itibariyle açılış bakiyesi	224.062.502	455.517.531	679.580.033
Alımlar	-	-	-
Transfer	-	(244.349)	(244.349)
Makul değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç	-	-	-
31 Mart 2015 itibariyle kapanış bakiyesi	224.062.502	455.273.182	679.335.684

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

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri ve gerçeğe uygun değer seviyeleri aşağıda sunulmuş olup mevcut dönemde seviyeler arasında herhangi bir geçiş olmamıştır.

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

(*) Ataşehir Bulvarı 216 AVM'de bulunan B09 (1/2) Hisse payına isabet eden bağımsız bölümlerle ilgili olarak, Özak GYO ile Akyön Tesis Yönetimi AŞ arasında 28 Aralık 2015 tarihinde Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanmıştır. Bu Satış Vaadi Sözleşmesine istinaden, 31 Mart 2016 tarihi itibariyle 7.792.087 TL olarak taşınan bağımsız bölüm, 7.000.000 TL+KDV tutarına Akyön Tesis Yönetim AŞ'ye, tapu devrinin 4 senenin sonunda ödemeler tamamlanınca yapılması suretiyle satılmıştır.

Grup, 10.233.376 TL tutarındaki kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir (31 Mart 2015: 8.180.893 TL). Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 1.636.727 TL'dir (31 Mart 2015: 1.574.903 TL).

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde herhangi bir teminat/rehin/ipotek bulunmamaktadır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2016 tarihi itibariyle sona eren üç aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. Maddi duran varlıklar

	Yer altı ve yer üstü düzenleri	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Maliyet değeri							
1 Ocak 2016 itibariyle açılış bakiyesi	204.964	424.946.945	8.034.006	712.888	31.971.607	4.292.444	470.162.854
Alımlar	-	-	11.323	58.082	396.409	893.836	1.359.650
Çıkışlar	-	-	-	-	-	-	-
31 Mart 2016 itibariyle kapanış bakiyesi	204.964	424.946.945	8.045.329	770.970	32.368.016	5.186.280	471.522.504
Birikmiş amortismanlar							
1 Ocak 2016 itibariyle açılış bakiyesi	(27.291)	(39.146.945)	(5.709.873)	(676.526)	(20.584.167)	-	(66.144.802)
Dönem gideri	(2.674)	(2.327.271)	(205.984)	(37.937)	(615.738)	-	(3.189.604)
Çıkışlar	-	-	-	-	-	-	-
31 Mart 2016 itibariyle kapanış bakiyesi	(29.965)	(41.474.216)	(5.915.857)	(714.463)	(21.199.905)	-	(69.334.406)
31 Mart 2016 itibariyle net defter değeri	174.999	383.472.729	2.129.472	56.507	11.168.111	5.186.280	402.188.098

31 Mart 2016 tarihi itibariyle Grup'un maddi duran varlıkları üzerinde verilen herhangi bir ipotek bulunmamaktadır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla sona eren üç aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. Maddi duran varlıklar (Devamı)

	Yer altı ve yer üstü düzenleri	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Maliyet değeri							
1 Ocak 2015 itibarıyla açılış bakiyesi	204.964	340.201.303	9.391.021	1.122.660	29.525.047	3.106.378	383.551.373
Alımlar	-	-	141.353	99.312	778.100	3.061	1.021.826
Çıkışlar	-	-	(129.701)	-	(2.552.278)	-	(2.681.979)
31 Mart 2015 itibarıyla kapanış bakiyesi	204.964	340.201.303	9.402.673	1.221.972	27.750.869	3.109.439	381.891.220
Birikmiş amortismanlar							
1 Ocak 2015 itibarıyla açılış bakiyesi	(16.596)	(30.915.608)	(5.124.849)	(616.319)	(20.207.376)	-	(56.880.748)
Dönem gideri	(2.674)	(3.988.433)	(161.480)	(74.551)	(1.124.484)	-	(5.351.622)
Çıkışlar	-	-	129.701	-	2.552.278	-	2.681.979
31 Mart 2015 itibarıyla kapanış bakiyesi	(19.270)	(34.904.041)	(5.156.628)	(690.870)	(18.779.582)	-	(59.550.391)
31 Mart 2015 itibarıyla net defter değeri	185.694	305.297.262	4.246.045	531.102	8.971.287	3.109.439	322.340.829

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla Grup'un maddi duran varlıkları üzerinde verilen herhangi bir ipotek bulunmamaktadır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla sona eren üç aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. Maddi duran varlıklar (Devamı)

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	Ekonomik Ömrü
Binalar	35-50 yıl
Tesis, makine ve cihazlar	9-14 yıl
Taşıtlar	4-5 yıl
Demirbaşlar	8-10 yıl
Yer altı ve yerüstü düzenleri	15-22 yıl

Grup'un binasının gerçeğe uygun değeri Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hesaplanmıştır. Yapılan değerlemede, piyasa değeri yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yöntemleri dikkate alınmıştır.

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

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Maliyet	73.228.702	73.228.702
Birikmiş amortisman	(16.309.810)	(15.876.558)
Net defter değeri	56.918.892	57.352.144

13. Maddi olmayan duran varlıklar

	Haklar	Diğer maddi olmayan duran varlıklar	Toplam
Maliyet değeri			
1 Ocak 2016 itibarıyla açılış bakiyesi	598.655	164.941	763.596
Alımlar	87.368	-	87.368
Transfer	-	-	-
Çıkışlar	-	-	-
31 Mart 2016 itibarıyla kapanış bakiyesi	686.023	164.941	850.964
Birikmiş amortismanlar			
1 Ocak 2016 itibarıyla açılış bakiyesi	(240.909)	(66.477)	(307.386)
Dönem gideri	(17.610)	(4.520)	(22.130)
Çıkışlar	-	-	-
31 Mart 2016 itibarıyla kapanış bakiyesi	(258.519)	(70.997)	(329.516)
31 Mart 2016 itibarıyla net defter değeri	427.504	93.944	521.448

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2016 tarihi itibariyle sona eren üç aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

13. Maddi olmayan duran varlıklar (Devamı)

	Haklar	Diğer maddi olmayan duran varlıklar	Toplam
Maliyet değeri			
1 Ocak 2015 itibariyle açılış bakiyesi	568.986	220.747	789.733
Alımlar	7.020	4.424	11.444
Transfer	-	-	-
Çıkışlar	-	(27.640)	(27.640)
31 Mart 2015 itibariyle kapanış bakiyesi	576.006	197.531	773.537
Birikmiş amortismanlar			
1 Ocak 2015 itibariyle açılış bakiyesi	(135.357)	(172.158)	(307.515)
Dönem gideri	(52.026)	(5.150)	(57.176)
Çıkışlar	-	-	-
31 Mart 2015 itibariyle kapanış bakiyesi	(187.383)	(177.308)	(364.691)
31 Mart 2015 itibariyle net defter değeri	388.623	20.223	408.846

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

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

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	232.676.271	244.364.785
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3.kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3.kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	232.676.271	244.364.785

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

	31 Mart 2016			31 Aralık 2015		
	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL
Teminat mektubu	2.434.139	20.276.669	232.676.271	6.875.000	20.610.002	228.476.785
Bono	-	-	-	-	5.000.000	15.888.000
	2.434.139	20.276.669	232.676.271	6.875.000	25.610.002	244.364.785

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2016 tarihi itibariyle sona eren üç aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı) (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (Devamı)

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

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

15. Özkaynaklar

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

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

Şirket'in 31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle BİST'te işlem gören hisselerinin detayı aşağıdaki gibidir:

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

(*) Ana ortaklar tarafından kontrol edilen şirket

Ödenmiş Sermaye:

Şirket'in 31 Mart 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 (1.000.000 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 156.000.000 TL tutarındaki kısmı ise hamiline yazılıdır. Yönetim kurulu üyelerinin 2 adedi de sermaye piyasası mevzuatının ön gördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2016 tarihi itibariyle sona eren üç aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

15. Özkaynaklar (Devamı)

Paylara ilişkin primler:

2010 yılında Özak Tekstil maliyet değeri 16.208.687 TL, gerçeğe uygun değeri 56.650.000 TL olan bina ile maliyet değeri 38.950.705 TL, gerçeğe uygun değeri 122.900.000 TL olan binayı (kısmi bölünme sureti ile) aynı sermaye olarak koymuşlardır. 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.

Birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle birikmiş diğer kapsamlı gelir veya gider detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları	336.316.735	336.316.735
- vergi etkisi(*)	-	-
Aktüeryal kayıp/kazanç fonu	(1.043.377)	(560.404)
- vergi etkisi	208.669	112.081
	335.482.027	335.868.412

16. Pay başına kazanç

	1 Ocak - 31 Mart 2016	1 Ocak - 31 Mart 2015
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	250.000.000	157.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı/(zararı)	4.495.223	(16.073.052)
Pay başına kazanç	0,018	(0,102)

17. İlişkili taraf açıklamaları

Şirket ile Şirket'in ilişkili tarafları olan bağlı ortaklıkları arasında gerçekleşen işlemler konsolidasyon sırasında elimine edildiklerinden, bu notta açıklanmamıştır.

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

İlişkili taraflara olan ticari borçlar genellikle hizmet alımlarından doğmaktadır ve yaklaşık vadeleri 1 aydır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla sona eren üç aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

	31 Mart 2016			
	Alacaklar	Borçlar		
	Kısa vadeli	Kısa Vadeli		Uzun vadeli
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari	Ticari olmayan	Ticari olmayan
Ortaklar				
Ortaklara Borçlar(1)	-	6.187.487	7.297.544	7.713.662
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler				
Özak Teks. Konf. San. ve Tic. A.Ş. (2)	61.011	10.503	4.279.223	11.824.889
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	178.948	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	1.678.489	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	123.185	251.436	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hizmeti A.Ş.	17.425	-	-	-
Diğer	32.210	66.335	-	-
	2.091.268	6.515.761	11.576.767	19.538.551

- (1) Ortaklara ticari borçların kısa vadede olan 6.187.487 TL'si Eyüp Göktürk arazi alımı ilgilidir ve faiz hesaplanmamaktadır. Ticari olmayan borçlarda yer alan 7.297.544 TL Aktay turizm hisse alımıyla ilgilidir.
- (2) 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 23.817.574 TL tutarındaki ticari olmayan borç bu hisse alımına ilişkindir. Borcun vadesi 4 yıldır. Borca işletilen faiz yıllık %11'dir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla sona eren üç aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. İlişkili taraf açıklamaları (Devamı)

	31 Aralık 2015			
	Alacaklar	Borçlar		
	Kısa vadeli	Kısa Vadeli		Uzun vadeli
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari	Ticari olmayan	Ticari olmayan
Ortaklar				
Ortaklara Borçlar(1)	-	7.953.053	9.297.311	-
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler				
Özak Tekst. Konf. San. ve Tic. A.Ş. (2)	-	4.770	4.608.112	19.895.020
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.(3)	-	2.883.254	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	1.406.586	14.996	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	72.869	463.436	-	-
Diğer	14.358	-	-	-
	1.493.813	11.319.509	13.905.423	19.895.020

- (1) Ortaklara ticari borçların kısa vadede olan 7.953.053 TL'si Eyüp Göktürk arazi alımı ilgilidir ve faiz hesaplanmamaktadır. Ticari olmayan borçlarda yer alan borcun, 5.357.411 TL kısmı Aktay turizm hisse alımıyla, 1.831.889 TL kısmı ise yine Aktay Turizm hisse alımıyla ilgilidir. Ortaklara borçlar içerisinde yer alan ticari olmayan borcun 2.108.010 TL'si ise ortakların Grup'un bağlı ortaklıklarından Aktay Otel'e vermiş olduğu tutardır. Söz konusu borç Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VI, No: 11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde yer alan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ilişkili taraflarıyla herhangi bir mal veya hizmet alım satımı işlemine dayanmayan borç - alacak ilişkisine girilemeyeceğini açıklayan maddesine aykırılık teşkil etmekle birlikte, Grup yönetimi söz konusu borcun faizsiz verildiğini belirtmiş ve tutarın mali tablo geneline bakıldığında önemsiz olduğunu düşünmektedir.
- (2) Grup'un bağlı ortaklıklarından Arstate hisselerinin %54,8'lik kısmı 27 Haziran 2013 tarihinde ilişkili şirketlerden olan Özak Tekstil'den satın alınmıştır. Özak Tekstil'e olan toplam 24.503.133 TL tutarındaki ticari olmayan borç bu hisse alımına ilişkindir. Borcun vadesi 4 yıldır. Borca işletilen faiz yıllık %11'dir.
- (3) Söz konusu tutar, Şirket'in Hayattepe, Bulvar 216 ve Hayattepe rezidans projeleri ile ilgili hizmet alımına dayanan borcu kapsamaktadır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla sona eren üç aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. İlişkili taraf açıklamaları (Devamı)

1 Ocak - 31 Mart 2016						
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit kıymet alımları	Hisse alımı
Ortaklar	-	-	-	-	-	-
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler						
Özak Tekstil	58.623	-	340.275	1.409.152	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	92.707	49.956	-	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	211.785	311.013	-	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	590.772	41.912	-	-	-	-
Diğer	-	3.269	-	-	-	-
	953.887	406.150	340.275	1.409.152	-	-
1 Ocak - 31 Mart 2015						
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit kıymet alımları	Hisse alımı
Ortaklar	-	-	-	-	-	-
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler						
Özak Tekstil	3.707	1.121.117	939.156	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	2.717.359	241.617	-	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	180.322	9.113	100	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	871.237	788.756	-	-	-	-
Diğer	704.889	12.512	-	-	-	-
	4.477.514	2.173.115	939.256	-	-	-

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla sona eren üç aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. İlişkili taraf açıklamaları (Devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2016	1 Ocak - 31 Mart 2015
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	408.884	377.233
	408.884	377.233

18. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

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

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

	31 Mart 2016			
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Diğer	ABD Doları	Avro
Ticari alacak	10.876.235	-	2.445.271	1.230.574
Parasal Finansal Varlıklar	25.250.706	1.227	6.756.044	1.902.412
Diğer	23.930.146	-	8.258.695	165.194
Dönen varlıklar	60.057.087	1.227	17.460.010	3.298.180
Toplam varlıklar	60.057.087	1.227	17.460.010	3.298.180
Ticari borçlar	(47.885)	-	(16.900)	-
Finansal yükümlülükler	(84.161.596)	-	-	(26.234.094)
Kısa vadeli yükümlülükler	(84.209.481)	-	(16.900)	(26.234.094)
Finansal yükümlülükler	(103.646.355)	-	-	(32.307.707)
Parasal olan diğer yükümlülükler	(6.609.250)	(25.097)	(1.352.848)	(833.446)
Uzun vadeli yükümlülükler	(110.255.605)	(25.097)	(1.352.848)	(33.141.153)
Toplam yükümlülükler	(194.465.086)	(25.097)	(1.369.748)	(59.375.247)
Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	(134.407.999)	(23.870)	16.090.262	(56.077.067)

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla sona eren üç aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

18. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (Devamı)

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

Kur riskine duyarlılık

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

Aşağıdaki tablo Grup'un ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Grup içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yıl sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yıl sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Bu analiz, dış kaynaklı krediler ile birlikte Grup içindeki yurt dışı faaliyetler için kullanılan, krediyi alan ve de kullanan tarafların fonksiyonel para birimi dışındaki kredilerini kapsamaktadır. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artış ifade eder.

	31 Mart 2016	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	4.559.015	(4.559.015)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
ABD Doları net etki (1+2)	4.559.015	(4.559.015)
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
Avro net varlık / yükümlülüğü	(17.990.084)	17.990.084
Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
Avro net etki (4+5)	(17.990.084)	17.990.084
Diğer döviz kurlarının TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	(9.731)	9.731
Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	(9.731)	9.731
Toplam (3+6+9)	(13.440.800)	13.440.800

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla sona eren üç aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

18. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (Devamı)

Kur riski yönetimi

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

19. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Yoktur.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla sona eren üç aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı) (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Konsolide olmayan/Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	52.014.297	38.906.279
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a)	1.486.773.887	1.477.931.177
İştirakler	Md. 24/(b)	162.864.618	162.864.618
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	Md. 23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		25.822.241	28.901.083
Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	1.727.475.043	1.708.603.157
Finansal borçlar	Md. 31	398.726.709	351.321.991
Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-
Finansal kiralama borçları	Md. 31	-	109.252
İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23/(f)	23.401.656	23.978.771
İ. Özkaynaklar	Md. 31	1.232.810.895	1.218.794.550
Diğer kaynaklar		72.535.783	114.398.593
Toplam kaynaklar	Md. 3/(p)	1.727.475.043	1.708.603.157

Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Mart 2015	31 Aralık 2015
A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24/(b)	-	-
A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Vardiye Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md. 24/(b)	52.014.297	38.906.279
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24/(d)	-	-
B1. Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24/(d)	-	-
B2. Atıl tutulan arsa/araziler	Md. 24/(c)	42.921.877	42.921.877
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24/(d)	-	-
C2. İşletmeciler şirkete iştirak	Md. 28/1(a)	79.975.198	79.975.198
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	-	-
K. Üzerinde proje geliştirilecek, mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/e	244.311.506	244.311.506
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	-	-

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili düzenleme	31 Mart 2016	31 Aralık 2015	Asgari / Azami Oran
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	% 14	% 14	% 10
2. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar Dayalı	Md. 24/(a), (b)	% 86	% 86	% 51
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	% 12	% 12	% 49
4. Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası	Md. 24/(d)	% 0	% 0	% 49
5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	% 2	% 3	% 20
6. İşletmeciler Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	% 5	% 5	% 10
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	% 38	% 31	% 500
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	% 3	% 2	% 10
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	% 0	% 0	% 10

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Mart 2016 tarihi itibariyle sona eren üç aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

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

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

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

.....