

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

31 ARALIK 2013
TARİHİ İTİBARIYLA
HAZIRLANAN KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLAR

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

1. Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan konsolide finansal durum tablosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunu, konsolide özkaynaklar değişim tablosunu, konsolide nakit akış tablosunu ve önemli muhasebe politikalarının özeti ve diğer açıklayıcı dipnotlarını denetlemiş bulunuyoruz.

Finansal Tablolarla İlgili Olarak Grup Yönetiminin Sorumluluğu

2. Grup yönetimi bu konsolide finansal tabloların Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun olarak sunumundan ve bunun için konsolide finansal tabloların usulsüzlük veya hatadan kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanmasını sağlamak amacıyla yönetim tarafından gerekli görülen iç kontrollerden sorumludur.

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

3. Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu konsolide finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, konsolide finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmayı yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetimimiz, konsolide finansal tablolardaki tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, konsolide finansal tabloların, hata ve/veya hileden ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirmesinde, işletmenin iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, Grup yönetimi tarafından hazırlanan konsolide finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca Grup yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve finansal tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir.

Bağımsız denetim sırasında temin ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulmasına yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

4. Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ve bağlı ortaklıklarının 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akışlarını, TMS (bkz. Not 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

Diğer İlgili Mevzuattan Kaynaklanan Bağımsız Denetçi Yükümlülükleri Hakkında Raporlar

5. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir, ayrıca Grup'un 1 Ocak – 31 Aralık 2013 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
6. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 378. Maddesine göre, pay senetleri borsada işlem gören şirketlerde, yönetim kurulu, şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla, uzman bir komite kurmak, sistemi çalıştırmak ve geliştirmekle yükümlüdür. Aynı kanunun 398. Maddesinin 4. fıkrasına göre, denetçinin, yönetim kurulunun şirketi tehdit eden veya edebilecek nitelikteki riskleri zamanında teşhis edebilmek ve risk yönetimini gerçekleştirebilmek için 378 inci maddede öngörülen sistemi ve yetkili komiteyi kurup kurmadığını, böyle bir sistem varsa bunun yapısı ile komitenin uygulamalarını açıklayan, esasları KGK tarafından belirlenecek, ayrı bir rapor düzenleyerek, denetim raporuyla birlikte, yönetim kuruluna sunması gerekmektedir. Denetimimiz, bu riskleri yönetmek için Grup Yönetimi'nin, gerçekleştirdiği faaliyetlerin operasyonel etkinliği ve yeterliliğini değerlendirmeyi kapsamamaktadır. Bilanço tarihi itibarıyla KGK tarafından henüz bu raporun esasları hakkında bir açıklama yapılmamıştır. Dolayısıyla bu konuya ilişkin ayrı bir rapor hazırlanmamıştır. Bununla birlikte, Şirket, söz konusu komiteyi Haziran 2013'te kurmuş olup, komite iki üyeden oluşmaktadır. Komite kurulduğu tarihten rapor tarihine kadar Şirket'in varlığını, gelişmesini tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla yönelik 3 defa toplanmış ve hazırladığı raporları Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

Görüşümüzü etkilememekle birlikte, aşağıdaki konulara dikkat çekmek isteriz:

7. Dipnot 15’te detayı açıklandığı üzere; Grup’un bağlı ortaklıklarından Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.’nin (Aktay A.Ş.) paylarının bir kısmının 2010 yılında Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ne devrine ilişkin olarak Aktay A.Ş.’nin diğer ortaklarından biri tarafından açılan dava ve aynı ortak tarafından Aktay A.Ş.’nin haklı sebeplerle feshine ilişkin açılan dava ile, söz konusu hukuki ihtilaf sürecinde açılan diğer davalardan taraflarca Ocak 2014 itibariyle feragat edilmiştir.

İstanbul, 11 Mart 2014

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**

Saim Üstündağ
Sorumlu Denetçi

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	5-6
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	7-86
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	7-8
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-35
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	36-39
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	39-40
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR	40
NOT 6 FİNANSAL BORÇLAR	41
NOT 7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	42-43
NOT 8 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	43
NOT 9 STOKLAR	44
NOT 10 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	45-46
NOT 11 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	46
NOT 12 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	47-48
NOT 13 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	49-51
NOT 14 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	52
NOT 15 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	53-55
NOT 16 TAAHHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR	56
NOT 17 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	56-57
NOT 18 ÖZKAYNAKLAR.....	58-59
NOT 19 HASILAT	60
NOT 20 PAZARLAMA GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	61
NOT 21 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	62
NOT 22 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER.....	63
NOT 23 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR / GİDERLER.....	64
NOT 24 FİNANSMAN GİDERLERİ	64
NOT 25 GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER DAHİL)	65-68
NOT 26 PAY BAŞINA KAZANÇ	68
NOT 27 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	68-73
NOT 28 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	73-83
NOT 29 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	84
EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	85-86

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2013 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2013	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2012
	Dipnot Referansları		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		412.923.304	139.968.546
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	125.205.400	41.854.579
Ticari Alacaklar	7	24.168.468	6.272.208
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	27	343.407	170.966
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		23.825.061	6.101.242
Diğer Alacaklar	8	1.391.574	13.243
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		1.391.574	13.243
Stoklar	9	221.418.818	82.953.914
Peşin Ödenmiş Giderler	10	6.985.148	2.108.801
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		237.666	604.531
Diğer Dönen Varlıklar	11	33.516.230	6.161.270
Duran Varlıklar		864.997.532	732.353.419
Finansal Yatırımlar	5	10.474	4.224
Ticari Alacaklar	7	28.580	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		28.580	-
Diğer Alacaklar	8	111.339	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		111.339	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		-	28.785.840
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	457.258.266	373.992.222
Maddi Duran Varlıklar	13	296.709.462	299.923.121
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	23.673.221	14.557.878
Peşin Ödenmiş Giderler	10	82.586.110	11.024.353
Ertelenmiş Vergi Varlığı	25	2.255.983	4.065.781
Diğer Duran Varlıklar	11	2.364.097	-
TOPLAM VARLIKLAR		1.277.920.836	872.321.965

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2013 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2013	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2012
	Dipnot Referansları		
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		339.806.747	63.553.798
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	34.178.843	24.612.563
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	116.072.147	13.604.424
Ticari Borçlar	7	20.188.922	9.151.496
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	27	8.126.882	4.993.230
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		12.062.040	4.158.266
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	1.002.837	900.066
Diğer Borçlar	8	2.441.103	2.015.203
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	27	1.500.000	1.500.000
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		941.103	515.203
Ertelenmiş Gelirler	10	163.678.340	11.879.280
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	25	215.286	-
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.145.316	849.948
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17	544.491	345.097
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	15	600.825	504.851
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Borçlar		883.953	540.818
Uzun Vadeli Yükümlülükler		271.014.169	139.103.193
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	153.086.548	71.554.357
Ticari Borçlar	7	50.211.653	-
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	27	50.211.653	-
Ertelenmiş Gelirler	10	20.345.209	20.384.859
Uzun Vadeli Karşılıklar		79.538	100.330
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	79.538	100.330
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	25	47.291.221	47.063.647
ÖZKAYNAKLAR		667.099.920	669.664.974
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		532.793.984	539.359.937
Ödenmiş Sermaye	18	157.000.000	157.000.000
Paylara İlişkin Primler		146.712.969	146.712.969
Sermaye Rezervleri		-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		107.305.348	107.305.348
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları		107.305.348	107.305.348
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler		4.459.980	2.569.141
Geçmiş Yıllar Karları		121.550.182	111.301.075
Net Dönem (Zararı) / Karı		(4.234.495)	14.471.404
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		134.305.936	130.305.037
TOPLAM KAYNAKLAR		1.277.920.836	872.321.965

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2013	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2012
	Dipnot Referansları		
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	19	92.957.253	77.043.573
Satışların Maliyeti (-)	19	(54.222.563)	(49.167.330)
BRÜT KAR		38.734.690	27.876.243
Genel Yönetim Giderleri (-)	20	(6.285.018)	(8.089.525)
Pazarlama Giderleri (-)	20	(14.520.906)	(10.043.970)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	29.728.152	15.922.209
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	22	(5.214.774)	(10.127.362)
ESAS FAALİYET KARI		42.442.144	15.537.595
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	23	77.892	71.896
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		(321)	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		42.519.715	15.609.491
Finansman Giderleri (-)	24	(38.140.298)	1.298.499
VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		4.379.417	16.907.990
Vergi Geliri / (Gideri)		(4.339.706)	(778.217)
Dönem Vergi Gideri	25	(1.786.433)	(676.668)
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	25	(2.553.273)	(101.549)
DÖNEM KARI		39.711	16.129.773
Dönem Karının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		4.274.206	1.658.369
Ana Ortaklık Payları		(4.234.495)	14.471.404
		39.711	16.129.773
DİĞER KAPSAMLI GİDERLER:			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-	(8.037.790)
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları		-	(8.037.790)
DİĞER KAPSAMLI GİDER (VERGİ SONRASI)		-	(8.037.790)
TOPLAM KAPSAMLI GİDER		39.711	8.091.983
Toplam Kapsamlı Gelir / (Giderin) Dağılımı:		39.711	8.091.983
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		4.274.206	(1.805.856)
Ana Ortaklık Payları		(4.234.495)	9.897.839
Pay Başına (Kayıp) / Kazanç	26	(0,027)	0,092
Pay Başına (Kayıp) / Kazanç		(0,027)	0,092

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

			Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Birikmiş Karlar				
	Ödenmiş Sermaye	Paylara İlişkin Primler	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları	Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem (Zararı) / Karı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2012 itibariyle bakiye	141.483.500	124.390.608	111.878.913	53.036	(46.784.714)	161.642.510	492.663.853	126.915.867	619.579.720
Transferler	-	-	-	2.516.105	158.721.380	(161.642.510)	(405.025)	405.025	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	(4.573.565)	-	-	14.471.404	9.897.839	(1.805.856)	8.091.983
Sermaye Artırımı	15.516.500	-	-	-	-	-	15.516.500	4.790.001	20.306.501
Temettüleri	-	-	-	-	(635.591)	-	(635.591)	-	(635.591)
Hisse Senedi İhraç Primleri	-	22.322.361	-	-	-	-	22.322.361	-	22.322.361
31 Aralık 2012 itibariyle bakiye	157.000.000	146.712.969	107.305.348	2.569.141	111.301.075	14.471.404	539.359.937	130.305.037	669.664.974
1 Ocak 2013 itibariyle bakiye	157.000.000	146.712.969	107.305.348	2.569.141	111.301.075	14.471.404	539.359.937	130.305.037	669.664.974
Transferler	-	-	-	1.890.839	12.580.565	(14.471.404)	-	-	-
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (*)	-	-	-	-	(419.197)	-	(419.197)	-	(419.197)
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	-	(4.234.495)	(4.234.495)	4.274.206	39.711
Temettüleri	-	-	-	-	(1.912.261)	-	(1.912.261)	(273.307)	(2.185.568)
31 Aralık 2013 itibariyle bakiye	157.000.000	146.712.969	107.305.348	4.459.980	121.550.182	(4.234.495)	532.793.984	134.305.936	667.099.920

(*) Grup'un bağlı ortaklıklarından Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.'nin ("Arstate") hisselerinin %54,8'lik kısmı 27 Haziran 2013 tarihinde ilişkili şirketlerden olan Özak Tekstil Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret A.Ş.'den ("Özak Tekstil") satın alınmıştır. İlişkili şirketlerden olan Özak Tekstil'den alınan paylara ilişkin tutar için şerefiye yaratılmamış, söz konusu tutar özkaynaklarda muhasebeleştirilmiştir

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2013	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2012
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları	Dipnot Referansları		
Dönem Karı		39.711	16.129.773
Dönem Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			
- Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	13-14	8.697.313	8.968.455
- Değer Düşüklüğü/ İptali ile İlgili Düzeltmeler	7	-	(184.936)
- Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		949.153	1.167.282
- Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		(5.734.366)	4.717.475
- Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevirim Farkları ile İlgili Düzeltmeler		18.689.494	-
- Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	23	(7.051.433)	(3.896.434)
- İştiraklerin Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler		-	(71.896)
- Vergi Gideri/Geliri ile İlgili Düzeltmeler		4.339.706	778.217
- Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıp/Kazançlar ile İlgili Düzeltmeler	23	(77.892)	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		19.851.686	27.607.936
- Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(127.590.859)	(9.149.988)
- Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(18.343.837)	1.519.878
- Faaliyetlerle ilgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(107.646.831)	7.950.289
- Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		17.726.417	(1.293.634)
- Faaliyetlerle ilgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		155.630.884	16.207.503
		(80.224.226)	15.234.048
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(60.372.540)	42.841.984
Ödenen Faiz		(6.314.622)	(6.258.030)
Alınan Faiz	22	4.005.753	1.540.555
Vergi Ödemeleri	25	(1.571.147)	(1.453.583)
Diğer Nakit Girişleri/ Çıkışları		(276.372)	(355.559)
		(64.528.928)	36.315.367

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2013	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2012
	Dipnot Referansları		
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları		-	(28.713.944)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkları Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13-14	(14.598.997)	(5.351.749)
Diğer Uzun Vadeli Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		77.892	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımlarından Nakit Çıkışları	12	(9.185.024)	(19.197.311)
Diğer Nakit Çıkışları		(6.250)	-
		(23.712.379)	(53.263.004)
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	37.838.861
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		189.726.618	135.940.679
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(15.948.922)	(126.858.428)
Ödenen Temettüleri		(2.185.568)	(635.593)
Diğer Nakit Girişleri		-	4.790.001
		171.592.128	51.075.520
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (A+B+C)		83.350.821	34.127.883
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (A+B+C+D)		83.350.821	34.127.883
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		41.854.579	7.726.696
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	4	125.205.400	41.854.579

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket" veya "Özak GYO") faaliyet konusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK" veya "Kurul") gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır. Şirket başlangıçta Özak Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak 1 Şubat 2008 tarihinde tescil edilmiş ve 7 Şubat 2008 tarih ve 6994 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 577, 578 ve 579. sayfalarında ilan edilmiştir. Daha sonra Şirket ticari 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., ve bağlı ortaklıklarının ("Grup") personel sayısı detayı şu şekildedir: 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 22 (31 Aralık 2012: 23), Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin personel sayısı 6 (31 Aralık 2012: 8), Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'nin personel sayısı 490 (31 Aralık 2012: 448), Özak GYO - İnt-Er Yapı Adi Ortaklığı'nın personel sayısı 53'tür (31 Aralık 2012: 10) ve Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.'de çalışan personel bulunmamaktadır (31 Aralık 2012: 1).

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

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

Grup'un ana ortağı ile esas kontrolü elinde tutan taraf Ahmet Akbalık ve Urfi Akbalık'tır.

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 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.	Otelcilik	İstanbul	%57	%57
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. (*)	Otelcilik	İstanbul	%95	%95
Özak GYO - İnt-Er Yapı Adi Ortaklığı (**)	Taahhüt işleri	İstanbul	%99	%99
Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş. (***)	Gayrimenkul Yatırımı	Balmumcu / İstanbul	%100	%45,2

(*) 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, Grup'un Antalya/Türkiye'deki oteli "Ela Quality Resort Otel"ini Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'den kiralarak işletmektedir.

(**) Özak GYO - İnt-Er Yapı Adi Ortaklığı İşletmesi, Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ihalesi yapılan "İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 1. Kısım 5. Bölge Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı İş" için Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve İnt-Er Yapı İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş. tarafından 12 Haziran 2012 tarihinde kurulmuştur.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (devamı)

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

Grup Türkiye'de faaliyet göstermektedir.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 11 Mart 2014 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TMS'ye Uygunluk Beyanı

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

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

Ayrıca finansal tablolar ve dipnotlar SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Finansal tablolar, 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 bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. 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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem konsolide finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır. Cari dönemde Grup, SPK'nın 7 Haziran 2013 tarihli açıklanan formatına uyum sağlamak amacıyla önceki dönem finansal tablolarında bazı sınıflamalar yapmıştır. Sınıflamaların niteliği, nedeni ve tutarları aşağıda açıklanmıştır:

- 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal durum tablosunda "Diğer dönen varlıklar"ın içerisinde olan 1.485.961 TL tutarındaki verilen avanslar ile 622.840 TL tutarındaki gelecek aylara ait giderler, cari dönemde, Grup yönetimi tarafından "Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler"e sınıflanmıştır.

- 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal durum tablosunda "Diğer dönen varlıklar"ın içerisinde olan 604.531 TL tutarındaki peşin ödenen vergi ve fonlar, cari dönemde, Grup yönetimi tarafından "Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar"a sınıflanmıştır.

- 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal durum tablosunda "Diğer duran varlıklar" içerisinde olan 11.024.353 TL tutarındaki verilen avans, cari dönemde, Grup yönetimi tarafından "Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler"e sınıflanmıştır.

- 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal durum tablosunda "Ticari alacaklar"ın içerisinde olan 9.250 TL tutarındaki verilen depozito ve teminat, cari dönemde, Grup yönetimi tarafından "Diğer alacaklar"a sınıflanmıştır.

- 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal durum tablosunda "Kısa vadeli finansal borçlar" içerisinde olan 13.604.424 TL tutarındaki uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları, cari dönemde, Grup yönetimi tarafından "Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları"na sınıflanmıştır.

- 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal durum tablosunda "Diğer kısa vadeli yükümlülükler" içerisinde olan 1.010.419 TL tutarındaki gider tahakkukları ve 208.741 TL tutarındaki maliyet giderleri karşılığı, cari dönemde, Grup yönetimi tarafından "Ticari borçlar"a sınıflanmıştır.

- 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal durum tablosunda "Kısa vadeli diğer yükümlülükler" içerisinde olan 228.811 TL tutarındaki ödenecek sosyal güvenlik kesintileri ile "Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar" içerisinde olan 671.255 TL tutarındaki personele borçlar, cari dönemde, Grup yönetimi tarafından "Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar"a sınıflanmıştır.

- 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal durum tablosunda "Kısa vadeli diğer yükümlülükler" içerisinde olan 540.818 TL tutarındaki ödenecek vergi ve fonlar, cari dönemde, Grup yönetimi tarafından "Cari dönem vergisiyle ilgili borçlar"a sınıflanmıştır.

- 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal durum tablosunda "Diğer yükümlülükler" içerisinde olan 515.055 TL tutarındaki alınan depozitolar, cari dönemde, Grup yönetimi tarafından "Diğer borçlar"a sınıflanmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi (devamı)

- 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal durum tablosunda “Diğer borçlar” içerisinde olan 3.606.763 TL tutarındaki alınan sipariş avansları ve 8.272.517 TL tutarındaki gelecek aylara ait gelirler, cari dönemde, Grup yönetimi tarafından “Ertelenmiş gelirler”e sınıflanmıştır.

- 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal durum tablosunda “Diğer uzun vadeli yükümlülükler” içerisinde olan 20.295.171 TL tutarındaki alınan sipariş avansları ve 89.690 TL tutarındaki gelecek yıllara ait gelirler, cari dönemde, Grup yönetimi tarafından “Ertelenmiş gelirler”e içinde sınıflanmıştır.

- 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait kar veya zarar tablosunda “Finansal gelirler” içerisinde olan 10.379.630 TL tutarındaki faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı geliri, cari dönemde, Grup yönetimi tarafından “Esas faaliyetlerden diğer gelirler”in içinde sınıflanmıştır.

- 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait kar veya zarar tablosunda “Finansal giderler” içerisinde olan 9.132.038 TL tutarındaki faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gideri, cari dönemde, Grup yönetimi tarafından “Esas faaliyetlerden diğer giderler”e sınıflanmıştır.

- 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait kar veya zarar tablosunda “Finansal giderler” içerisinde olan 609.159 TL tutarındaki faaliyetlerden kaynaklanan diğer faiz giderleri, cari dönemde, Grup yönetimi tarafından “Esas faaliyetlerden diğer giderler”e sınıflanmıştır.

- 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal durum tablosunda, “Maddi duran varlıklar” içerisinde yeniden değerlendirme metoduna göre muhasebeleştirilen binaya ilişkin 14.761.344 TL tutarındaki yeniden değerlendirme fonunun, cari dönemde, Grup yönetimi tarafından, 6.731.187 TL’lik kısmı “Birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları”na , 5.077.888 TL’lik kısmı “Kontrol gücü olmayan paylar”a ve 2.952.269 TL’lik kısmı “Ertelenmiş vergi yükümlülüğü”ne yeniden düzenlenerek sınıflanmıştır.

Konsolidasyona İlişkin Esaslar

Şirket’in bağlı ortaklıklarının 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklıklar	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sahiplik Oranı
Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.	Otelcilik	İstanbul	%57
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	Otelcilik	İstanbul	%95
Özak GYO İnt-Er Yapı Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	%99
Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	Gayrimenkul Yatırımı	Balmumcu / İstanbul	%100

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Konsolidasyona İlişkin Esaslar (devamı)

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

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

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

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 olmadığının 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.

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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

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.

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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

(a) Finansal tablolarda raporlanan tutarları ve dipnotları etkileyen TMS'lerde yapılan değişiklikler

TFRS'lerde yapılan aşağıda belirtilen değişiklikler cari dönemde uygulanmış ve konsolide finansal tablolarda raporlanan tutarlar üzerinde etkisi olmuştur.

TMS 1 (Değişiklikler) Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerinin Sunumu

TMS 1 (Değişiklikler) *Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerinin Sunumu* 1 Temmuz 2012 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir. Söz konusu değişiklikler, kapsamlı gelir tablosu ile gelir tablosunu yeniden tanımlamaktadır. TMS 1'de yapılan değişiklikler uyarınca 'kapsamlı gelir tablosu' ifadesi 'kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu' ve 'gelir tablosu' ifadesi 'kar veya zarar tablosu' olarak değiştirilmiştir. TMS 1'de yapılan değişiklikler uyarınca kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun tek bir tabloda ya da birbirini izleyen iki ayrı tabloda sunumuna izin veren açıklamalar aynı kalmıştır. Ancak TMS 1'de yapılan değişiklikler uyarınca diğer kapsamlı gelir kalemleri iki gruba ayrılır: (a) sonradan kar veya zarara yeniden sınıflandırılmayacak kalemler ve (b) bazı özel koşullar sağlandığında sonradan kar veya zarara yeniden sınıflandırılacak kalemler. Diğer kapsamlı gelir kalemlerine ilişkin vergiler de aynı şekilde dağıtılacak olup söz konusu değişiklikler, diğer kapsamlı gelir kalemlerinin vergi öncesi ya da vergi düşüldükten sonra sunumu ile ilgili açıklamaları değiştirmemiştir. Bu değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmıştır. Diğer kapsamlı gelir kalemlerinin sunumu, standardın gerektirdiği değişikliği yansıtmak amacıyla yeniden düzenlenmiştir. Yukarıda bahsi geçen sunum ile ilgili değişiklikler haricinde, TMS 1'deki değişikliklerin uygulanmasının kar veya zarar, diğer kapsamlı gelir ve toplam kapsamlı gelir üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

Konsolidasyon, müşterek anlaşmalar, iştirakler ve bunların sunumuyla ilgili yeni ve revize edilmiş standartlar

Mayıs 2011'de konsolidasyon, müşterek anlaşmalar, iştirakler ve bunların sunumuyla ilgili olarak TFRS 10, TFRS 11, TFRS 12, TMS 27 (2011) ve TMS 28 (2011) olmak üzere beş standart yayınlanmıştır.

Bu beş standardın getirdiği önemli değişiklikler aşağıdaki gibidir:

TFRS 10, TMS 27 *Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar* standardının konsolide finansal tablolar ile ilgili kısmının yerine getirilmiştir. TFRS 10'un yayımlanmasıyla SIC-12 *Konsolidasyon – Özel Amaçlı İşletmeler* yorumu da yürürlükten kaldırılmıştır. TFRS 10'a göre konsolidasyon için tek bir esas vardır, kontrol. Ayrıca TFRS 10, üç unsuru içerecek şekilde kontrolü yeniden tanımlamaktadır: (a) yatırım yaptığı işletme üzerinde güce sahip olması (b) yatırım yaptığı işletmeyle olan ilişkisinden dolayı değişken getirilere maruz kalması veya bu getirilerde hak sahibi olması (c) elde edeceği getirilerin miktarını etkileyebilmek için yatırım yaptığı işletme üzerindeki gücünü kullanma imkânına sahip olması. Farklı örnekleri içerek şekilde TFRS 10'nun ekinde uygulama rehberi de bulunmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

(a) Finansal tablolarda raporlanan tutarları ve dipnotları etkileyen TMS'lerde yapılan değişiklikler (devamı)

Konsolidasyon, müşterek anlaşmalar, iştirakler ve bunların sunumuyla ilgili yeni ve revize edilmiş standartlar (devamı)

TFRS 11, TMS 31 *İş Ortaklıklarındaki Paylar* standardının yerine getirilmiştir. TFRS 11, iki veya daha fazla tarafın müşterek kontrolü olduğu müşterek anlaşmaların nasıl sınıflanması gerektiğini açıklamaktadır. TFRS 11'in yayımlanması ile UFRYK 13 *Müştereken Kontrol Edilen İşletmeler - Ortak Girişimcilerin Parasal Olmayan Katılım Payları* yorumu yürürlükten kaldırılmıştır. TFRS 11 kapsamında müşterek anlaşmalar, tarafların anlaşma üzerinde sahip oldukları hak ve yükümlülüklerine bağlı olarak müşterek faaliyet veya iş ortaklığı şeklinde sınıflandırılır. Buna karşın TMS 31 kapsamında üç çeşit müşterek anlaşma bulunmaktadır: müştereken kontrol edilen işletmeler, müştereken kontrol edilen varlıklar, müştereken kontrol edilen faaliyetler. Buna ek olarak, TFRS 11 kapsamındaki iş ortaklıklarının özkaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmesi gerekirken, TMS 31 kapsamındaki birlikte kontrol edilen ortaklıklar ya özkaynak yöntemiyle ya da oransal konsolidasyon yöntemiyle muhasebeleştirilebilmektedir.

TFRS 12 dipnot sunumuna ilişkin bir standart olup bağlı ortaklıkları, müşterek anlaşmaları, iştirakleri ve/veya konsolide edilmeyen yapısal şirketleri olan işletmeler için geçerlidir. TFRS 12'ye göre verilmesi gereken dipnot açıklamaları genel olarak yürürlükteki standartlara göre çok daha kapsamlıdır.

TFRS 10, 11 ve 12'de yapılan değişiklikler, bu standartların ilk kez uygulanması sırasında bazı geçiş kurallarına açıklama getirmek amacıyla Haziran 2012 tarihinde yayınlanmıştır.

TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümleri

TFRS 13, gerçeğe uygun değer ölçümü ve bununla ilgili verilmesi gereken notları içeren rehber niteliğinde tek bir kaynak olacaktır. Standart, gerçeğe uygun değer tanımını yapar, gerçeğe uygun değer ölçümüyle ilgili genel çerçeveyi çizer, gerçeğe uygun değer hesaplamaları ile ilgili verilecek açıklama gerekliliklerini belirtir. TFRS 13'ün kapsamı geniştir; finansal kalemler ve TFRS'de diğer standartların gerçeğe uygun değerinden ölçümüne izin verdiği veya gerektirdiği finansal olmayan kalemler için de geçerlidir. Genel olarak, TFRS 13'ün gerçeğe uygun değer hesaplamaları ile ilgili açıklama gereklilikleri şu andaki mevcut standartlara göre daha kapsamlıdır. Örneğin, şu anda TFRS 7 *Finansal Araçlar: Açıklamalar* standardının açıklama gerekliliği olan ve sadece finansal araçlar için istenen üç-seviye gerçeğe uygun değer hiyerarşisine dayanan niteliksel ve niceliksel açıklamalar, TFRS 13 kapsamındaki bütün varlıklar ve yükümlülükler için zorunlu hale gelmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

(a) Finansal tablolarda raporlanan tutarları ve dipnotları etkileyen TMS'lerde yapılan değişiklikler (devamı)

TMS 1 (Değişiklikler) *Finansal Tabloların Sunumu*

(Mayıs 2012'de yayımlanan *Yıllık İyileştirmeler 2009-2011 Dönemi*'nin bir parçası olarak)

Mayıs 2012'de yayımlanan *Yıllık İyileştirmeler 2009-2011 Dönemi*'nin bir parçası olarak yayımlanan TMS 1'deki değişiklikler 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir.

TMS 1 standardı uyarınca muhasebe politikasında geriye dönük olarak değişiklik yapan ya da geriye dönük olarak finansal tablolarını yeniden düzenleyen ya da sınıflandıran bir işletmenin bir önceki dönemin başı için de finansal durum tablosunu (üçüncü bir finansal durum tablosu) sunması gerekir. TMS 1'deki değişiklikler uyarınca bir işletmenin sadece geriye dönük uygulamanın, yeniden düzenlemenin ya da yeniden sınıflandırma işleminin üçüncü finansal durum tablosunu oluşturan bilgiler üzerinde önemli etkisinin olması durumunda üçüncü finansal durum tablosu sunması gerekir ve ilgili dipnotların üçüncü finansal durum tablosuyla birlikte sunulması zorunlu değildir.

TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar*

TMS 19'a yapılan değişiklikler tanımlanmış fayda planları ve işten çıkarma tazminatının muhasebesini değiştirmektedir. En önemli değişiklik tanımlanmış fayda yükümlülükleri ve plan varlıklarının muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir. Değişiklikler, tanımlanmış fayda yükümlülüklerinde ve plan varlıklarının gerçeğe uygun değerlerindeki değişim olduğunda bu değişikliklerin kayıtlara alınmasını gerektirmekte ve böylece TMS 19'un önceki versiyonunda izin verilen 'koridor yöntemi'ni ortadan kaldırmakta ve geçmiş hizmet maliyetlerinin kayıtlara alınmasını hızlandırmaktadır. Değişiklikler, konsolide bilançolarda gösterilecek net emeklilik varlığı veya yükümlülüğünün plan açığı ya da fazlasının tam değerini yansıtabilmesi için, tüm aktüeryal kayıp ve kazançların anında diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir. Buna ek olarak, TMS 19'un bir önceki baskısında açıklanan plan varlıklarından elde edilecek tahmini getiriler ile plan varlıklarına ilişkin faiz gideri yerine tanımlanmış net fayda yükümlülüğüne ya da varlığına uygulanan indirim oranı sonucu hesaplanan 'net bir faiz' tutarı kullanılmıştır. TMS 19'a yapılan değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmalıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

(b) 2013 yılından itibaren geçerli olup, Grup'un finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

TFRS 7 (Değişiklikler) *Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi ve Bunlarla İlgili Açıklamalar*

TFRS 7'deki değişiklikler uyarınca işletmelerin uygulamada olan bir ana netleştirme sözleşmesi ya da benzer bir sözleşme kapsamındaki finansal araçlar ile ilgili netleştirme hakkı ve ilgili sözleşmelere ilişkin bilgileri (örneğin; teminat gönderme hükümleri) açıklaması gerekir.

Mayıs 2012'de yayımlanan *Yıllık İyileştirmeler 2009-2011 Dönemi*

- TMS 16 (Değişiklikler) *Maddi Duran Varlıklar*;
- TMS 32 (Değişiklikler) *Finansal Araçlar: Sunum*; ve
- TMS 34 (Değişiklikler) *Ara Dönem Finansal Raporlama*

TMS 16 (Değişiklikler)

TMS 16'daki değişiklikler, yedek parçaların, donanım ve hizmet donanımlarının TMS 16 uyarınca maddi duran varlık tanımını karşılamaları durumunda maddi duran varlık olarak sınıflandırılması gerektiği konusuna açıklık getirir. Aksi takdirde bu tür varlıklar stok olarak sınıflandırılmalıdır. TMS 16'daki değişikliklerin konsolide finansal tablolarda raporlanan tutarlar üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 32 (Değişiklikler)

TMS 32'deki değişiklikler, özkaynak araçları sahiplerine yapılan dağıtımlar ve özkaynak işlemleri maliyetleri ile ilgili gelir vergisinin TMS 12 *Gelir Vergisi* standardı uyarınca muhasebeleştirilmesi gerektiğini belirtir. TMS 32'deki değişikliklerin konsolide finansal tablolarda raporlanan tutarlar üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 34 (Değişiklikler)

TMS 34'teki değişiklikler, belirli bir raporlanabilir bölüme ilişkin toplam varlık ve yükümlülüklerin, ancak bu toplam varlık veya yükümlülük tutarlarının (veya her ikisinin) işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merciiye düzenli olarak sunulması ve en son yıllık finansal tablolara göre bu tutarlarda önemli bir değişiklik olması durumunda dipnotlarda açıklanması gerektiğini belirtir. TMS 34'teki değişikliklerin konsolide finansal tablolarda raporlanan tutarlar üzerinde bir etkisi olmamıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

(b) 2013 yılından itibaren geçerli olup, Grup'un finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

TFRS Yorum 20 Yerüstü Maden İşletmelerinde Üretim Aşamasındaki Hafriyat (Dekapaj) Maliyetleri

TFRS Yorum 20 Yerüstü Maden İşletmelerinde Üretim Aşamasındaki Hafriyat (Dekapaj) Maliyetleri'nde yer alan açıklamalar maden üretimi sırasında oluşan yerüstü maden faaliyetleri ile ilgili atık temizleme maliyetleri (üretim aşamasındaki hafriyat (dekapaj) maliyetleri) için geçerlidir. İlgili yorum uyarınca madene erişimi sağlayan bu atık temizleme faaliyetine (dekapaj) ilişkin maliyetler belirli kurallara uyulması şartıyla duran varlık olarak (dekapaj faaliyetleri ile ilgili varlık) muhasebeleştirilir. Devam eden olağan işletme dekapaj faaliyetleri ile ilişkili maliyetler ise TMS 2 Stoklar standardı uyarınca muhasebeleştirilir. Dekapaj faaliyetleri ile ilgili varlıklar mevcut bir varlığın iyileştirilmesi ya da ilavesi olarak muhasebeleştirilir ve mevcut varlığın oluşturduğu kısmın özelliklerine bağlı olarak maddi duran ya da maddi olmayan duran varlık olarak sınıflandırılır.

TFRS Yorum 20 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir. TFRS Yorum 20'yi ilk defa uygulayan işletmeler için özel geçiş hükümleri bulunmaktadır. Ancak, sunulan en erken dönemde ya da bu tarih sonrasında oluşan üretim aşamasındaki hafriyat (dekapaj) maliyetleri için TFRS Yorum 20'de belirtilen açıklamalar uygulanmalıdır. Bu tür faaliyetler gerçekleştirilmediğinden TFRS Yorum 20'nin Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi olmamıştır.

(c) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Grup henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

TFRS 9	<i>Finansal Araçlar</i>
TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	<i>TFRS 9 ve Geçiş Açıklamaları için Zorunlu Yürürlük Tarihi</i>
TMS 32 (Değişiklikler)	<i>Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi¹</i>
TFRS 10, 11, TMS 27 (Değişiklikler)	<i>Yatırım Şirketleri¹</i>
TMS 36 (Değişiklikler)	<i>Finansal Olmayan Varlıklar için Geri Kazanılabılır Değer Açıklamaları¹</i>
TMS 39 (Değişiklikler)	<i>Türev Ürünlerin Yenilenmesi ve Riskten Korunma Muhasebesinin Devamlılığı¹</i>
TFRS Yorum 21	<i>Harçlar ve Vergiler¹</i>

¹ 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

(c) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TFRS 9 Finansal Araçlar

Kasım 2009’da yayınlanan TFRS 9 finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü ile ilgili yeni zorunluluklar getirmektedir. Ekim 2010’da değişiklik yapılan TFRS 9 finansal yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçümü ve kayıtlardan çıkarılması ile ilgili değişiklikleri içermektedir.

TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler) TFRS 9 ve Geçiş Açıklamaları için Zorunlu Yürürlük Tarihi

Kasım 2013’te TFRS 9’un zorunlu uygulama tarihi 1 Ocak 2017 tarihinden önce olmamak kaydıyla ertelenmiştir. Bu değişiklik KGK tarafından henüz yayınlanmamıştır.

TMS 32 (Değişiklikler) Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi

TMS 32’deki değişiklikler finansal varlık ve finansal borçların netleştirilmesine yönelik kurallar ile ilgili mevcut uygulama konularına açıklama getirmektedir. Bu değişiklikler özellikle ‘cari dönemde yasal olarak uygulanabilen mahsuplaştırma hakkına sahip’ ve ‘eş zamanlı tahakkuk ve ödeme’ ifadelerine açıklık getirir.

TFRS 10, 11, TMS 27 (Değişiklikler) Yatırım Şirketleri

Bu değişiklik ile TFRS 10’a eklenen hükümler çerçevesinde yatırım işletmesi tanımını karşılayan işletmelerin tüm bağlı ortaklıklarını gerçeğe uygun değer farkını kâr veya zarara yansıtarak ölçmesi zorunlu olup, konsolide finansal tablo sunmalarına ilişkin istisna getirilmiştir.

TMS 36 (Değişiklikler) Finansal Olmayan Varlıklar için Geri Kazanılabilir Değer Açıklamaları

TFRS 13 “Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü” Standardının bir sonucu olarak değer düşüklüğüne uğramış varlıkların geri kazanılabilir tutarının ölçümüne ilişkin açıklamalarda bazı değişiklikler yapılmıştır. Bu değişiklik finansal olmayan varlıklarla sınırlı tutulmuş olup, TMS 36’nın 130 ve 134’üncü paragrafları değiştirilmiştir.

TMS 39 (Değişiklikler) Türev Ürünlerin Yenilenmesi ve Riskten Korunma Muhasebesinin Devamlılığı

TMS 39’da yapılan bu değişiklikte, hangi durumlarda finansal riskten korunma aracının vadesinin dolmasının veya sonlandırılmasının söz konusu olmayacağına, dolayısıyla finansal riskten korunma muhasebesinin uygulanmasına son verilmeyeceğine açıklık getirilmiştir.

TFRS Yorum 21 Harçlar ve Vergiler

TFRS Yorum 21, vergi benzeri yükümlülüklerin ödenmesini ortaya çıkaran mevzuatta tanımlanan bir faaliyet gerçekleştiğinde, işletmelerin vergi ve vergi benzerinin ödenmesine ilişkin olarak bir borç muhasebeleştirilmesi gerektiğine açıklık getirmektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Hasılat

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri ve otelcilik gelirleri:

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir; bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Grup’a girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

Turizm (otelcilik) gelirleri içerisinde, acentelere kiralanan ya da erken rezervasyon yoluyla satılan odalara ait gelirler, hizmetin verildiği tarihe kadar kazanılmamış gelir olarak bilançoda muhasebeleştirilmektedir.

Oda kiralamalarından elde edilen kazançlar, yiyecek ve içecek satışlarından gelen kazançlar, otel içinde kiralanan mağazalardan gelen kazançlar ve otel içi müşterilere sağlanan diğer hizmetlerden elde edilen kazançlar gelir olarak nitelendirilmektedir. Odalar tutulduğunda ve odalara verilen hizmetler sağlandığında gelir muhasebeleştirilmektedir.

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 değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Sabit ve değişken genel üretim giderlerinin bir kısmını da içeren maliyetler stokların bağlı bulunduğu sınıfa uygun olan yöntemle göre ve çoğunlukla ilk-giren-ilk-çıkar yöntemine göre değerlendirilir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

“Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut ve rezidans inşaat projeleri”, direk maliyetler, projeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenilebilecek olan dolaylı maliyetleri, ham maddeleri ve proje ile ilgili borçlanma maliyetlerini içermektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi Duran Varlıklar

Üretim ya da mal veya hizmetin verilmesinde veya idari amaçlar için kullanımda tutulan binalar, yeniden değerlendirilmiş tutarlarıyla ifade edilir. Yeniden değerlendirilmiş tutar, yeniden değerlendirme tarihinde tespit edilen gerçeğe uygun değerden sonraki dönemlerde oluşan birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü düşülerek tespit edilir. Yeniden değerlemeler bilanço tarihinde belirlenecek gerçeğe uygun değerın defter değerinden önemli farklılık göstermeyecek şekilde düzenli aralıklarla yapılır.

Söz konusu binaların yeniden değerlemesinden kaynaklanan artış, özkaynaktaki yeniden değerlendirme fonuna kaydedilir. Yeniden değerlendirme sonucu oluşan değer artışı, maddi duran varlıkla ilgili daha önceden kar veya zarar tablosunda gösterilen bir değer düşüklüğünün olması durumunda öncelikle söz konusu değer düşüklüğü nispetinde kar veya zarar tablosuna kaydedilir. Bahse konu arazi ve binaların yeniden değerlemesinden oluşan defter değerindeki azalış, söz konusu varlığın daha önceki yeniden değerlemesine ilişkin yeniden değerlendirme fonunda bulunan bakiyesini aşması durumunda kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

Yeniden değerlendirilen binaların amortismanı kar veya zarar tablosunda yer alır. Yeniden değerlendirilen gayrimenkul satıldığında veya hizmetten çekildiğinde yeniden değerlendirme fonunda kalan bakiye doğrudan dağıtılmamış karlara transfer edilir. Varlık bilanço dışı bırakılmadıkça, yeniden değerlendirme fonundan dağıtılmamış karlara transfer yapılmaz.

Kiralama veya idari amaçlı ya da hâlihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, borçlanma maliyetleri aktifleştirilir. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortismanına tabi tutulurlar.

Binalar, Grup'un turizm otelcilik hizmetlerini yürüttükleri binalardan oluşmaktadır. Makine ve ekipmanlar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların, maliyet veya değerlendirilmiş tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. 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.

Finansal kiralama ile alınan varlıklar, beklenen faydalı ömrü ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanı ile sahip olunan maddi duran varlıklarla aynı şekilde amortismanına tabi tutulur.

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.

Grup, 30 Eylül 2011 tarihinden itibaren maddi duran varlıklar içerisindeki binasını yeniden değerlendirme metoduna göre muhasebeleştirmeye başlamıştır. Bu değişikliğin nedeni, Grup yönetiminin yeniden değerlendirme metodunun maliyet metoduna göre daha güvenilir bir bilgi sunacağını düşünmesidir. Grup bu muhasebe politikası değişikliğini TMS 8 paragraf 17'ye istinaden ileriye dönük uygulamıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Kiralama İşlemleri

Finansal kiralama ile elde edilen varlıklar, kiralama tarihindeki varlığın makul değeri, ya da asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı kullanılarak aktifleştirilir. Kiralayana karşı olan yükümlülük, bilançoda finansal kiralama yükümlülüğü olarak gösterilir.

Finansal kiralama ödemeleri, finansman gideri ve finansal kiralama yükümlülüğündeki azalışı sağlayan ana para ödemesi olarak ayrılır ve böylelikle borcun geri kalan ana para bakiyesi üzerinden sabit bir oranda faiz hesaplanmasını sağlar. Finansal giderler, Grup'un yukarıda ayrıntılarına yer verilen genel borçlanma politikası kapsamında finansman giderlerinin aktifleştirilen kısmı haricindeki bölümü kar veya zarar tablosuna kaydedilir. Koşullu kiralar oluştuğu dönemde gider olarak kaydedilir.

Faaliyet kiralamaları için yapılan ödemeler (kiralayandan kira işleminin gerçekleşebilmesi için alınan veya alınacak olan teşvikler de kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna kaydedilir), kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna kaydedilir. Faaliyet kiralaması altındaki koşullu kiralar oluştuğu dönemde gider olarak kaydedilir.

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.

Grup'un maddi olmayan duran varlıkları arasında, Türkiye'deki arsa parsel kesin tahsis bedeli ve altyapı katılım bedeli tutarları bulunmaktadır. Söz konusu varlıklar, kiralama süresi boyunca itfa edilmektedir.

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

Grup, 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 Grup, varlıkla ilişkili nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarını ölçer. Makul ve tutarlı bir tahsis esası belirlenmesi halinde şirket varlıkları nakit yaratan birimlere dağıtılır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, Grup varlıkları makul ve tutarlı bir tahsis esasının belirlenmesi için en küçük nakit yaratan birimlere dağıtılır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi Duran Varlıklar ve Şerefiye Haricinde Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü (devamı)

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 değeri 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 değeri 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.

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.

Grup, yatırım amaçlı gayrimenkullerini kullanıma hazır hale getirene kadar karşılaştığı borçlanma maliyetlerini, varlığın maliyetine dahil etmektedir.

Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının 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, kullandığı değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar “Maddi Duran Varlıklar”a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Finansal Araçlar

Finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıflanan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınanlar haricindeki finansal varlıklar, gerçeğe uygun piyasa değeri ile alım işlemiyle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamaların toplam tutarı üzerinden muhasebeleştirilir. Yatırım araçlarının ilgili piyasa tarafından belirlenen süreye uygun olarak teslimatı koşulunu taşıyan bir kontrata bağlı olan finansal varlıkların alımı veya satışı sonucunda ilgili varlıklar, işlem tarihinde kayıtlara alınır veya kayıtlardan çıkarılır.

Finansal varlıklar “gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, “vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar”, “satılmaya hazır finansal varlıklar” ve “krediler ve alacaklar” olarak sınıflandırılır. Sınıflandırma, finansal varlığın elde edilme amacına ve özelliğine bağlı olarak, ilk kayda alma sırasında belirlenmektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, borçlanma aracının itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarar tablosuna yansıtılan finansal varlıklar; alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır. Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır.

Vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar

Grup'un vadesine kadar elde tutma olanağı ve niyeti olduğu, sabit veya belirlenebilir bir ödeme planına sahip, sabit vadeli borçlanma araçları, vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar olarak sınıflandırılır. Vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar etkin faiz yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelinden değer düşüklüğü tutarı düşülerek kayıtlara alınır ve ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanır.

Satılmaya hazır finansal varlıklar

Satılmaya hazır finansal varlıklar, satılmaya hazır olarak finansal varlık olarak sınıflandırılan ya da (a) krediler ve alacaklar, (b) vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar veya (c) gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılmayan türev olmayan finansal varlıklardır.

Grup tarafından elde tutulan ve aktif bir piyasada işlem gören borsaya kote özkaynak araçları ile bazı borçlanma senetleri satılmaya hazır finansal varlıklar olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değerleriyle gösterilir. Grup'un aktif bir piyasada işlem görmeyen ve borsaya kote olmayan fakat satılmaya hazır finansal varlık olarak sınıflanan özkaynak araçları bulunmakta ve gerçeğe uygun değerleri güvenilir olarak ölçülemediği için maliyet değerleriyle gösterilmektedir. Kar veya zarar tablosuna kaydedilen değer düşüklükleri, etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanan faiz ve parasal varlıklarla ilgili kur farkı kar/zarar tutarı haricindeki, gerçeğe uygun değerdeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç ve zararlar diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilir ve finansal varlıklar değer artış fonunda biriktirilir. Yatırımın elden çıkarılması ya da değer düşüklüğüne uğraması durumunda, finansal varlıklar değer artış fonunda biriken toplam kar/zarar, kar veya zarar tablosuna sınıflandırılmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Satılmaya hazır finansal varlıklar (devamı)

Satılmaya hazır özkaynak araçlarına ilişkin temettüler Grup'un temettü alma hakkının olduğu durumlarda kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Yabancı para birimiyle ifade edilen satılmaya hazır parasal varlıkların gerçeğe uygun değeri ifade edildiği para birimi üzerinden belirlenmekte ve raporlama dönemi sonundaki geçerli kurdan çevrilmektedir. Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen kur farkı kazançları/zararları, parasal varlığın itfa edilmiş maliyet değeri üzerinden belirlenmektedir. Diğer kur farkı kazançları ve zararları, diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilmektedir.

Aktif bir piyasada cari piyasa değeri olmayan ve gerçeğe uygun değeri güvenilir bir şekilde belirlenemeyen satılmaya hazır özkaynak araçları ile bu tür özkaynak araçlarıyla ilişkili olan ve ödemesi bu tür varlıkların satışı yoluyla yapılan türev araçları, maliyet değerinden her raporlama dönemi sonunda belirlenen değer düşüklüğü zararları düşülmüş tutarlarıyla değerlendirilir.

Krediler ve alacaklar

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar ve krediler bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar (ticari ve diğer alacaklar, banka bakiyeleri, kasa ve diğerleri) etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir. Faiz geliri, reeskont etkisinin önemli olmadığı durumlar haricinde etkin faiz oranı yöntemine göre hesaplanarak kayıtlara alınır.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki 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 akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur.

Satılmaya hazır özkaynak araçları için gerçeğe uygun değerinin önemli ve sürekli bir düşüş ile maliyetin altına inmesi objektif bir değer düşüklüğü göstergesi sayılır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü (devamı)

İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Maliyet değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının benzer bir finansal varlık için olan cari faiz oranları ile iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır. Bu tür bir değer düşüklüğü sonraki dönemlerde iptal edilemez.

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 kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için, 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 kar veya zarar tablosunda iptal edilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçları için daha önceki dönemlerde kar/zarar içinde muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, kar/zarar içinde iptal edilmez. Değer düşüklüğü zararı sonucunda oluşan gerçeğe uygun değer artışı, diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilir ve yatırımlara ilişkin yeniden değerlendirme karşılığı başlığı altında toplanır. Satılmaya hazır borçlanma senetleri için değer düşüklüğü zararı, yatırımın gerçeğe uygun değerindeki artışın değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilmesinin söz konusu olması durumlarda, sonraki dönemlerde kar/zarar içinde iptal edilir.

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. Grup'un nakit ve nakit benzerleri 'Krediler ve Alacaklar' kategorisinde sınıflandırılmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Finansal varlıkların bilanço dışı bırakılması

Grup, finansal varlığa ait nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan haklarının süresinin dolması veya ilgili finansal varlığı ve bu varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları başka bir tarafa devretmesi durumunda söz konusu varlığı bilanço dışı bırakır. Varlığın mülkiyetinden doğan tüm risklerin ve kazanımların başka bir tarafa devredilmediği ve varlığın kontrolünün Grup tarafından elde bulundurulduğu durumlarda, Grup, varlıkta kalan payını ve bu varlıktan kaynaklanan ve ödenmesi gereken yükümlülükleri muhasebeleştirmeye devam eder. Grup'un devredilen bir varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları elde tutması durumunda, finansal varlığın muhasebeleştirilmesine devam edilir ve elde edilen gelirler için transfer edilen finansal varlık karşısında teminata bağlanan bir borç tutarı da muhasebeleştirilir.

Finansal yükümlülükler

Grup'un finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Grup'un tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir. Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler, finansal, ticari ve diğer borçlar dahil, başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

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. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

İşletme Birleşmeleri

İşletme satın alımları, satın alım yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir. Bir işletme birleşmesinde transfer edilen bedel, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür; transfer edilen bedel, edinen işletme tarafından transfer edilen varlıkların birleşme tarihindeki gerçeğe uygun değerlerinin, edinen işletme tarafından edinilen işletmenin önceki sahiplerine karşı üstlenilen borçların ve edinen işletme tarafından çıkarılan özkaynak paylarının toplamı olarak hesaplanır. Satın alıma ilişkin maliyetler genellikle oluştuğu anda gider olarak muhasebeleştirilir.

Satın alınan tanımlanabilir varlıklar ile üstlenilen yükümlülükler, satın alım tarihinde gerçeğe uygun değerleri üzerinden muhasebeleştirilir. Aşağıda belirtilenler bu şekilde muhasebeleştirilmez:

- Ertelenmiş vergi varlıkları ya da yükümlülükleri veya çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin varlık ya da yükümlülükler, sırasıyla, TMS 12 Gelir Vergisi ve TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standartları uyarınca hesaplanarak, muhasebeleştirilir;
- Satın alınan işletmenin hisse bazlı ödeme anlaşmaları ya da Grup'un satın alınan işletmenin hisse bazlı ödeme anlaşmalarının yerine geçmesi amacıyla imzaladığı hisse bazlı ödeme anlaşmaları ile ilişkili yükümlülükler ya da özkaynak araçları, satın alım tarihinde TFRS 2 Hisse Bazlı Ödeme Anlaşmaları standardı uyarınca muhasebeleştirilir; ve
- TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler standardı uyarınca satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflandırılan varlıklar (ya da elden çıkarma grupları) TFRS 5'de belirtilen kurallara göre muhasebeleştirilir.

Şerefiye, satın alım için transfer edilen bedelin, satın alınan işletmedeki varsa kontrol gücü olmayan payların ve, varsa, aşamalı olarak gerçekleşen bir işletme birleşmesinde edinen işletmenin daha önceden elinde bulundurduğu edinilen işletmedeki özkaynak paylarının gerçeğe uygun değeri toplamının, satın alınan işletmenin satın alma tarihinde tanımlanabilen varlıklarının ve üstlenilen tanımlanabilir yükümlülüklerinin net tutarını aşan tutar olarak hesaplanır. Yeniden değerlendirme sonrasında satın alınan işletmenin satın alma tarihinde tanımlanabilen varlıklarının ve üstlenilen tanımlanabilir yükümlülüklerinin net tutarının, devredilen satın alma bedelinin, satın alınan işletmedeki kontrol gücü olmayan payların ve, varsa, satın alma öncesinde satın alınan işletmedeki payların gerçeğe uygun değeri toplamını aşması durumunda, bu tutar pazarlıklı satın almadan kaynaklanan kazanç olarak doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir.

Hissedar paylarını temsil eden ve sahiplerine tasfiye durumunda işletmenin net varlıklarının belli bir oranda pay hakkını veren kontrol gücü olmayan paylar, ilk olarak ya gerçeğe uygun değerleri üzerinden ya da satın alınan işletmenin tanımlanabilir net varlıklarının kontrol gücü olmayan paylar oranında muhasebeleştirilen tutarları üzerinden ölçülür. Ölçüm esası, her bir işleme göre belirlenir. Diğer kontrol gücü olmayan pay türleri gerçeğe uygun değere göre ya da, uygulanabilir olduğu durumlarda, bir başka TFRS standardında belirtilen yöntemler uyarınca ölçülür.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

İşletme Birleşmeleri (devamı)

Bir işletme birleşmesinde Grup tarafından transfer edilen bedelin, koşullu bedeli de içerdiği durumlarda, koşullu bedel satın alım tarihindeki gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülür ve işletme birleşmesinde transfer edilen bedele dahil edilir. Ölçme dönemi içerisinde ortaya çıkan ek bilgilerin sonucunda koşullu bedelin gerçeğe uygun değerinde düzeltme yapılması gerekiyorsa, bu düzeltme şerefiyeden geçmişe dönük olarak düzeltilir. Ölçme dönemi, birleşme tarihinden sonraki, edinen işletmenin işletme birleşmesinde muhasebeleştirdiği geçici tutarları düzeltebildiği dönemdir. Bu dönem satın alım tarihinden itibaren 1 yıldan fazla olamaz.

Ölçme dönemi düzeltmeleri olarak nitelendirilmeyen koşullu bedelin gerçeğe uygun değerindeki değişiklikler için uygulanan sonraki muhasebeleştirme işlemleri, koşullu bedel için yapılan sınıflandırma şekline göre değişir. Özkaynak olarak sınıflandırılmış koşullu bedel yeniden ölçülmez ve buna ilişkin sonradan yapılan ödeme, özkaynak içerisinde muhasebeleştirilir. Varlık ya da borç olarak sınıflandırılan koşullu bedelin Finansal araç niteliğinde olması ve TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçüm standardı kapsamında bulunması durumunda, söz konusu koşullu bedel gerçeğe uygun değerinden ölçülür ve değişiklikten kaynaklanan kazanç ya da kayıp, kâr veya zararda ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir. TMS 39 kapsamında olmayanlar ise, TMS 37 Karşılıklar veya diğer uygun TFRS'ler uyarınca muhasebeleştirilir.

Aşamalı olarak gerçekleşen bir işletme birleşmesinde Grup'un satın alınan işletmede önceden sahip olduğu özkaynak payı gerçeğe uygun değere getirmek için satın alım tarihinde (yani Grup'un kontrolü ele aldığı tarihte) yeniden ölçülür ve, varsa, ortaya çıkan kazanç/zarar kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Satın alım tarihi öncesinde diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilen satın alınan işletmenin payından kaynaklanan tutarlar, söz konusu payların elden çıkarıldığı varsayımı altında kar/zarara aktarılır.

İşletme birleşmesi ile ilgili satın alma muhasebesinin birleşmenin gerçekleştiği raporlama tarihinin sonunda tamamlanamadığı durumlarda, Grup muhasebeleştirme işleminin tamamlanamadığı kalemler için geçici tutarlar raporlar. Bu geçici raporlanan tutarlar, ölçüm döneminde düzeltilir ya da satın alım tarihinde muhasebeleştirilen tutarlar üzerinde etkisi olabilecek ve bu tarihte ortaya çıkan olaylar ve durumlar ile ilgili olarak elde edilen yeni bilgileri yansıtmak amacıyla fazladan varlık veya yükümlülük muhasebeleştirilir.

Şerefiye

Satın alım işleminde oluşan şerefiye tutarı, varsa, değer düşüklüğü karşılıkları düşüldükten sonra satın alım tarihindeki maliyet değeriyle değerlendirilir.

Değer düşüklüğü testi için şerefiye, Grup'un birleşmenin getirdiği sinerjiden fayda sağlamayı bekleyen nakit üreten birimlerine (ya da nakit üreten birim gruplarına) dağıtılır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Şerefiye (devamı)

Şerefiyenin tahsis edildiği nakit üreten birimi, her yıl değer düşüklüğü testine tabi tutulur. Birimin değer düşüklüğüne uğradığını gösteren belirtilerin olması durumunda ise değer düşüklüğü testi daha sık yapılır. Nakit üreten birimin geri kazanılabilir tutarı defter değerinden düşük ise, değer düşüklüğü karşılığı ilk olarak birime tahsis edilen şerefiyeden ayrılır, ardından birim içindeki varlıkların defter değeri düşürülür. Şerefiye için ayrılan değer düşüklüğü karşılığı, doğrudan konsolide kapsamlı gelir tablosundaki kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Şerefiye değer düşüklüğü karşılığı sonraki dönemlerde iptal edilmez.

İlgili nakit üreten birimin satışı sırasında, şerefiye için belirlenen tutar, satış işleminde kar/zararın hesaplamasına dahil edilir.

Kur Değişiminin Etkileri

Grup'un her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette bulundukları 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 konsolide finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

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

Pay Başına Kazanç

Konsolide 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.

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar; kara 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.

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

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 en güvenilir şekilde tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır. Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının 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.

Zarara sebebiyet verecek sözleşmeler

Zarara sebebiyet verecek sözleşmelerden kaynaklanan mevcut yükümlülükler, karşılık olarak hesaplanır ve muhasebeleştirilir. Grup'un, 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 varolduğu kabul edilir.

Devlet Teşvik ve Yardımları

Devlet teşviği, işletmenin teşviğin elde edilmesi için gerekli koşulları yerine getireceğine ve teşviğin elde edileceğine dair makul bir güvence olmadan finansal tablolara yansıtılmaz.

Devlet teşvikleri, bu teşviklerle karşılanması amaçlanan maliyetlerin gider olarak muhasebeleştirildiği dönemler boyunca sistematik şekilde kâr veya zarara yansıtılır. Bir finansman aracı olan devlet teşvikleri, finanse ettikleri harcama kalemini netleştirmek amacıyla kâr veya zararda muhasebeleştirilmek yerine, kazanılmamış gelir olarak finansal durum tablosu (bilanço) ile ilişkilendirilmeli ve ilgili varlıkların ekonomik ömrü boyunca sistematik şekilde kâr veya zarara yansıtılmalıdır.

Önceden gerçekleşmiş gider veya zararları karşılamak ya da işletmeye gelecekte herhangi bir maliyet gerektirmeksizin acil finansman desteği sağlamak amacıyla verilen devlet teşvikleri, tahsil edilebilir hale geldiği dönemde kâr ya da zararda muhasebeleştirilir.

Devletten piyasa faiz oranından düşük bir oranla alınan kredinin faydası, devlet teşviği olarak kabul edilir. Düşük faiz oranının yarattığı fayda, kredinin başlangıçtaki defter değeri ile elde edilen kazanımlar arasındaki fark olarak ölçülür.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Türk Vergi Mevzuatı, ana şirket ve onun bağlı ortaklığına konsolide vergi beyannamesi hazırlamasına izin vermediğinden, ekli konsolide finansal tablolarda da yansıtıldığı üzere, vergi karşılıkları her bir işletme bazında ayrı olarak hesaplanmıştır.

Gelir vergisi gideri, cari vergi ve ertelenmiş vergi giderinin toplamından oluşur.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Grup'un gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınırlara kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2003/6577 Bakanlar Kurulu Kararı gereği GVK'nun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasının 6/(a) (i) bendi kapsamında %0 vergi oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

Cari vergi

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kâr, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, kar veya zarar tablosunda yer verilen kârdan farklılık gösterir. Grup'un cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasallaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Bahse konu varlık ve yükümlülükler, ticari ya da mali kar/zararı etkilemeyen işleme ilişkin geçici fark, şerefiye veya diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez.

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri, Grup'un geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenmiş vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler (devamı)

Ertelenmiş vergi (devamı)

Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, her bilanço tarihi itibarıyla gözden geçirilir. Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkan verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde azaltılır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Grup'un bilanço tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanması ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Grup'un cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

Doğrudan özkaynakta alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemler (ki bu durumda ilgili kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir) ile ilişkilendirilen ya da işletme birleşmelerinin ilk kayda alımından kaynaklananlar haricindeki cari vergi ile döneme ait ertelenmiş vergi, kar veya zarar tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir. İşletme birleşmelerinde, şerefiye hesaplanmasında ya da satın alınan, satın alınan bağlı ortaklığın tanımlanabilen varlık, yükümlülük ve şarta bağlı borçlarının gerçeğe uygun değerinde elde ettiği payın satın alım maliyetini aşan kısmının belirlenmesinde vergi etkisi göz önünde bulundurulur.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem tazminatları

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* Standardı ("TMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar kar veya zarar tablosuna yansıtılmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Nakit Akım Tablosu

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

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Grup'un kira ve otelcilik faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Grup'un yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

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

Hazır değerler, 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 riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip kısa vadeli yatırımlardır.

Sermaye ve Temettüleri

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, temettü kararının alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

2.6 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Ertelenmiş Vergi

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Grup'un bilanço tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerleme, benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının da referans alınmasıyla tespit edilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, bağımsız değerleme uzmanları tarafından çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, piyasa emsal değerleri, vb.) kullanılarak belirlenmektedir. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Grup'un konsolide finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

Grup'un faaliyet bölümlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2013			
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm - Otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS Düzeltilmeleri	Toplam
KAR VEYA ZARAR KISMI				
Hasılat	17.982.947	107.492.948	(32.518.642)	92.957.253
Satışların Maliyeti (-)	(24.470.647)	(68.494.661)	38.742.745	(54.222.563)
BRÜT KAR / (ZARAR)	(6.487.700)	38.998.287	6.224.103	38.734.690
Genel Yönetim Giderleri (-)	(439.959)	(20.320.704)	14.475.645	(6.285.018)
Pazarlama Giderleri (-)	(777.047)	(6.417.448)	(7.326.411)	(14.520.906)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	2.665.935	1.954.953	25.107.264	29.728.152
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-	(531.922)	(4.682.852)	(5.214.774)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)	(5.038.771)	13.683.166	33.797.749	42.442.144
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	-	77.892	77.892
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	-	(321)	(321)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)	(5.038.771)	13.683.166	33.875.320	42.519.715
Finansman Giderleri (-)	(6.872.753)	8.841.033	(40.108.578)	(38.140.298)
VERGİ ÖNCESİ KAR / (ZARAR)	(11.911.524)	22.524.199	(6.233.258)	4.379.417
Vergi Geliri / (Gideri)	-	(1.786.433)	(2.553.273)	(4.339.706)
Dönem Vergi Gideri	-	(1.786.433)	-	(1.786.433)
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	-	-	(2.553.273)	(2.553.273)
DÖNEM KARI / (ZARARI)	(11.911.524)	20.737.766	(8.786.531)	39.711
Dönem Karının / (Zararının) Dağılımı				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar				4.274.206
Ana Ortaklık Payları				(4.234.495)
				39.711

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

	1 Ocak - 31 Aralık 2012			
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm - Otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS Düzeltilmeleri	Toplam
KAR VEYA ZARAR KISMI				
Hasılat	12.357.808	85.733.233	(21.047.468)	77.043.573
Satışların Maliyeti (-)	(2.511.697)	(52.395.431)	5.739.798	(49.167.330)
BRÜT KAR / (ZARAR)	9.846.111	33.337.802	(15.307.670)	27.876.243
Genel Yönetim Giderleri (-)	(5.123.904)	(17.369.791)	14.404.170	(8.089.525)
Pazarlama Giderleri (-)	(53.562)	(5.123.066)	(4.867.342)	(10.043.970)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12.105.439	1.135.444	2.681.326	15.922.209
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(115)	(346.448)	(9.780.799)	(10.127.362)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)	16.773.969	11.633.941	(12.870.315)	15.537.595
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	-	71.896	71.896
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	-	-	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)	16.773.969	11.633.941	(12.798.419)	15.609.491
Finansman Giderleri (-)	6.370.455	(579.988)	(4.491.968)	1.298.499
VERGİ ÖNCESİ KAR / (ZARAR)	23.144.424	11.053.953	(17.290.387)	16.907.990
Vergi Geliri / (Gideri)	-	(721.802)	(56.415)	(778.217)
Dönem Vergi Gideri	-	(721.802)	45.134	(676.668)
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	-	-	(101.549)	(101.549)
DÖNEM KARI / (ZARARI)	23.144.424	10.332.151	(17.346.802)	16.129.773
Dönem Karının / (Zararının) Dağılımı				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar				1.658.369
Ana Ortaklık Payları				14.471.404
				16.129.773

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

31 Aralık 2013				
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm- Otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS Düzeltmeleri	Toplam
VARLIKLAR				
Dönen Varlıklar	234.189.450	70.561.539	108.172.315	412.923.304
Cari Olmayan / Duran Varlıklar	628.784.146	88.788.477	147.424.909	864.997.532
TOPLAM VARLIKLAR	862.973.596	159.350.016	255.597.224	1.277.920.836
Duran varlık alımları (finansal araç ve ertelenmiş vergi hariç)	10.526.698	4.072.299	-	14.598.997

31 Aralık 2013				
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm- Otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS Düzeltmeleri	Toplam
KAYNAKLAR				
Kısa Vadeli Yükümlülükler	469.002.800	33.122.285	(162.318.338)	339.806.747
Uzun Vadeli Yükümlülükler	195.615.919	2.024.617	73.373.633	271.014.169
Özkaynaklar	210.266.401	103.465.348	353.368.171	667.099.920
TOPLAM KAYNAKLAR	874.885.120	138.612.250	264.423.466	1.277.920.836

31 Aralık 2012				
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm- Otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS Düzeltmeleri	Toplam
VARLIKLAR				
Dönen Varlıklar	37.210.473	52.835.666	49.922.407	139.968.546
Cari Olmayan / Duran Varlıklar	340.958.907	74.950.101	316.444.411	732.353.419
TOPLAM VARLIKLAR	378.169.380	127.785.767	366.366.818	872.321.965
Duran varlık alımları (finansal araç ve ertelenmiş vergi hariç)	19.877.897	4.671.163	-	24.549.060

31 Aralık 2012				
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm- Otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS Düzeltmeleri	Toplam
KAYNAKLAR				
Kısa Vadeli Yükümlülükler	63.192.897	16.618.404	(16.257.503)	63.553.798
Uzun Vadeli Yükümlülükler	102.806.441	11.063.120	25.233.632	139.103.193
Özkaynaklar	212.170.042	100.104.243	357.390.689	669.664.974
TOPLAM KAYNAKLAR	378.169.380	127.785.767	366.366.818	872.321.965

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

Amortisman ve itfa paylarının bölümlere göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

Amortisman/İtfa Payları	1 Ocak - 31 Aralık 2013	1 Ocak - 31 Aralık 2012
Turizm - Otelcilik	8.434.893	8.903.543
Gayrimenkul Yatırımları	262.420	64.912
	<u>8.697.313</u>	<u>8.968.455</u>

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kasa	64.243	58.740
Bankadaki nakit	125.141.157	41.795.839
Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	108.611.701	39.532.677
Vadesiz mevduatlar	16.529.456	2.263.162
	<u>125.205.400</u>	<u>41.854.579</u>

Para birimi	Faiz oranı (%)	Vade	31 Aralık 2013
ABD Doları	%0,20	1 Ocak 2014	48.022.277
ABD Doları	%3,00	10 Ocak 2014	13.156.427
ABD Doları	%3,50	28 Ocak 2014	12.010.988
ABD Doları	%2,85	3 Ocak 2014	4.325.359
ABD Doları	%3,00	27 Ocak 2014	2.562.546
ABD Doları	%2,30	3 Ocak 2014	2.138.390
ABD Doları	%2,50	20 Ocak 2014	1.495.358
ABD Doları	%3,00	28 Ocak 2014	1.494.632
Avro	%3,40	28 Ocak 2014	2.545.484
Türk Lirası	%6,25	3 Ocak 2014	15.243.704
Türk Lirası	%5,00	1 Ocak 2014	5.616.536
			<u>108.611.701</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (devamı)

Para birimi	Faiz oranı (%)	Vade	31 Aralık 2012
ABD Doları	%3,05	4 Ocak 2013	17.863.200
ABD Doları	%3,05	14 Ocak 2013	7.143.079
ABD Doları	Günlük Değişken Faizli	-	4.976.077
ABD Doları	%3,10	21 Ocak 2013	4.461.101
ABD Doları	%3,10	8 Ocak 2013	1.840.457
ABD Doları	%2,80	29 Ocak 2013	891.577
Avro	%3,00	7 Ocak 2013	2.357.186
			<u>39.532.677</u>

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 28. notta açıklanmıştır.

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Satılmaya hazır finansal varlıklar (*)	<u>10.474</u>	<u>4.224</u>
	<u>10.474</u>	<u>4.224</u>

(*) 10.474 TL tutarındaki kote edilmiş piyasa değeri olmayan ve tahmini değer aralıklarının büyük olması ve tahmini değerlere ilişkin olasılıkların güvenilir bir biçimde ölçülememesi nedeniyle gerçeğe uygun değeri güvenilir bir şekilde tahmin edilemeyen, borsada işlem görmeyen satılmaya hazır hisse senedi yatırımları; maliyet değerleri üzerinden, varsa, değer düşüklüğü karşılığı düşülerek gösterilmektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

6. FİNANSAL BORÇLAR

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibariyle finansal borçların detayı aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Finansal Borçlar		
Banka kredileri	302.679.824	109.771.344
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	657.714	-
	<u>303.337.538</u>	<u>109.771.344</u>

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
1 yıl içerisinde ödenecek	149.593.276	38.216.987
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	153.086.548	38.676.434
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	-	32.877.923
	<u>302.679.824</u>	<u>109.771.344</u>

Finansal borçların gerçeğe uygun değerlerine aşağıda yer verilmiştir:

		31 Aralık 2013	
Para birimi	Faiz oranı	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	%0,00 - %11,40	23.565.761	80.000.000
ABD Doları	%0,41 - %6,00	126.027.515	73.086.548
		<u>149.593.276</u>	<u>153.086.548</u>
		31 Aralık 2012	
Para birimi	Faiz oranı	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	-	269.801	-
ABD Doları	%2,95 - %6,00	37.947.186	71.554.357
		<u>38.216.987</u>	<u>71.554.357</u>

Grup, kullanılan krediler karşılığında bankalara, Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. Antalya Belek arsasını 7.792.000 Avro ve 15.592.000 ABD Doları tutarında ipotek ettirmiştir (31 Aralık 2012: 7.792.000 Avro, 15.592.000 ABD Doları).

Grup'un Bayrampaşa projesinin finansmanı için kullandığı 40.000.000 ABD Doları tutarındaki kredi kapsamında, kredinin teminatı olarak aynı projenin arsası üzerinde 53.500.000 ABD Doları tutarında ipotek tesis edilmiştir (31 Aralık 2012: 53.500.000 ABD Doları).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar:

Bilanço tarihi itibarıyla Grup'un ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Alacak senetleri	22.870.285	3.453.807
Ticari alacaklar	1.881.343	3.440.584
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 27)	343.407	170.966
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(926.567)	(793.149)
	<u>24.168.468</u>	<u>6.272.208</u>

Grup'un turizm şirketlerine istinaden ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süreleri 7 ile 30 gün arasında değişmektedir (31 Aralık 2012: 7 ile 30 gün). Grup'un diğer ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 100 gündür.

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri		
Açılış bakiyesi	(793.149)	(647.276)
Dönem gideri (Not 20)	(418.997)	(145.873)
Tahsil imkanı kalmayan alacaklar	285.579	-
Kapanış bakiyesi	<u>(926.567)</u>	<u>(793.149)</u>

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Alacak senetleri	28.580	-
	<u>28.580</u>	<u>-</u>

Ticari alacaklardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 28. notta verilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (devamı)

b) Ticari Borçlar:

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

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kısa vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar	9.580.587	3.041.736
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 27)	8.126.882	4.993.230
Borç senetleri	1.568.711	397.013
Gider tahakkukları	1.216.839	1.010.419
Maliyet giderleri karşılığı	-	208.741
Borç senetleri reeskontu (-)	(304.097)	(499.643)
	<u>20.188.922</u>	<u>9.151.496</u>

Grup'un ticari borçlarına ilişkin ortalama vade süreleri 45 gündür (31 Aralık 2012: 45 gün).

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Uzun vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 27)	43.522.662	-
İlişkili taraflara verilen borç senetleri (Not 27)	8.266.544	-
Borç senetleri reeskontu (-)	(1.577.553)	-
	<u>50.211.653</u>	<u>-</u>

8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Diğer Alacaklar

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Bloke mevduat	1.240.853	-
Verilen depozito ve teminatlar	76.505	9.250
Diğer çeşitli alacaklar	74.216	3.993
	<u>1.391.574</u>	<u>13.243</u>

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	111.339	-
	<u>111.339</u>	<u>-</u>

b) Diğer Borçlar

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kısa vadeli diğer borçlar		
Ortaklara borçlar (Not 27)	1.500.000	1.500.000
Alınan depozito ve teminatlar	646.613	515.055
Diğer	294.490	148
	<u>2.441.103</u>	<u>2.015.203</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

9. STOKLAR

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Bayrampaşa konut projesi arsa bedeli ve stokları	138.287.742	80.338.925
Ataşehir konut projesi arsa bedeli ve stokları (*)	81.209.492	1.032.212
İlk madde ve malzeme	1.871.797	1.554.193
Diğer stoklar	36.641	22.470
Ticari mallar	13.146	6.114
	<u>221.418.818</u>	<u>82.953.914</u>

(*) "İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 1. Kısım 5. Bölge Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı İşi" gereği 23 Mayıs 2012 tarihinde Özak GYO - İnt-Er Yapı Adi Ortaklığı İşletmesi ve Emlak Konut GYO A.Ş. arasında yapılan sözleşme; toplam satış geliri 145.000.000 TL + KDV, arsa payı 52.200.000 TL + KDV, yüklenici payı 92.800.000 TL + KDV olarak imzalanmıştır. Sözleşmede yer alan "Bulvar 216 Projesi" bu arazi üzerinde başlamıştır. 15 Ağustos 2013 tarihinde imzalanan protokole istinaden, Emlak Konut GYO A.Ş. payı olan 56.880.000 TL + KDV'nin Özak GYO - İnt-Er Yapı Adi Ortaklığı İşletmesi tarafından Emlak Konut GYO A.Ş.'ye ödenerek arsa vasıflı taşınmaz satış yoluyla devralınmıştır ve arsa bedeli stoklara sınıflanmıştır.

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Stok değer düşüklüğü karşılığı hareketleri		
Açılış bakiyesi	-	(184.936)
İptal edilen karşılık	-	184.936
Kapanış bakiyesi	<u>-</u>	<u>-</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Taahhütlere verilen avanslar	4.058.045	447.150
Verilen sipariş avansları	2.270.297	1.038.811
Gelecek aylara ait giderler	656.806	622.840
	<u>6.985.148</u>	<u>2.108.801</u>

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
Verilen avanslar (*)	82.200.000	10.440.000
Sabit kıymet alımı için verilen avanslar	361.894	584.353
Gelecek yıllara ait giderler	24.216	-
	<u>82.586.110</u>	<u>11.024.353</u>

(*) 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla verilen avanslar, İzmir ili Konak ilçesinde 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 verilen avanslardan oluşmaktadır. 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 A.Ş.'nin, %37'lik bölümü ise Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.'nin olacaktır.

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan sipariş avansları (*)	157.557.910	3.606.763
Gelecek aylara ait gelirler (**)	6.120.430	8.272.517
	<u>163.678.340</u>	<u>11.879.280</u>

(*) Alınan sipariş avansları esas olarak, Ataşehir Bulvarı 216 projesinden yapılan 31 adet bağımsız bölüm satışına ilişkin ve 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 fatura bedellerinden oluşmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (devamı)

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<u>Uzun vadeli ertelenmiş gelirler</u>		
Alınan sipariş avansları (*)	20.345.209	20.295.169
Gelecek yıllara ait gelirler	-	89.690
	<u>20.345.209</u>	<u>20.384.859</u>

(*) 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.

11. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<u>Diğer dönen varlıklar</u>		
Devreden KDV	33.467.425	6.064.687
Diğer KDV	39.021	74.866
İş avansları	6.639	12.149
Personel avansları	3.145	9.568
	<u>33.516.230</u>	<u>6.161.270</u>

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<u>Diğer duran varlıklar</u>		
Gelir tahakkukları (*)	2.364.097	-
	<u>2.364.097</u>	<u>-</u>

(*) Gelir tahakkukları, İzmir ili Konak ilçesinde 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 verilen avans tutarına istinaden sözleşme hükümleri uyarınca hesaplanan gelir tahakkuku tutarından oluşmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Arazi ve Arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2013 itibari ile açılış bakiyesi	177.730.044	196.262.178	373.992.222
Alımlar	-	9.185.024	9.185.024
Bağlı ortaklık alımı (*)	61.356.587	5.673.000	67.029.587
Makul değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç	8.271.863	(1.220.430)	7.051.433
31 Aralık 2013 itibari ile kapanış bakiyesi	247.358.494	209.899.772	457.258.266

(*) Grup'un, Arstate hisselerinin %54,8'lik kısmını alması sonucunda, Arstate'i konsolidasyona dahil etmesinden kaynaklanmaktadır (Not 1).

	Arazi ve Arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2012 itibari ile açılış bakiyesi	227.317.822	196.262.178	423.580.000
Alım sonrası yapılan harcamalar	19.197.311	-	19.197.311
Makul değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç	3.896.434	-	3.896.434
Stoklara transferler (*)	(72.681.523)	-	(72.681.523)
31 Aralık 2012 itibari ile kapanış bakiyesi	177.730.044	196.262.178	373.992.222

(*) Grup, yatırım amaçlı gayrimenkulleri arasında bulunan Bayrampaşa arazisi üzerinde kiralanabilir alan (Metro Gross Market) ve konut projeleri bulunmaktadır. Metro Gross Market tarafından kullanılacak olan kısım tamamlanmış olup kiraya verildiğinden, yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında muhasebeleştirilmiştir. Bayrampaşa arazisinin, konutlar ile ilgili olan kısmı ise, konutların proje sonunda satışa sunulacak olması sebebi ile, stoklara sınıflanmıştır (Not 9).

Grup'un bilanço tarihi itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerleme şirkettir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlemede, piyasa değeri yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yöntemleri dikkate alınmıştır.

31 Aralık 2013 tarihi itibariyle, Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer seviyesi 2. seviyedir (31 Aralık 2012: 2. seviye). Mevcut dönemde 1. seviye ve 2. seviye arasında herhangi bir geçiş olmamıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

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

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
İkitelli Bina	188.735.958	186.659.528
Güneşli Bina	86.930.928	83.586.353
Bayrampaşa Arsa	82.419.724	81.026.895
Balmumcu Arsa (*)	76.452.210	-
Bağcılar Arsa	22.719.446	22.719.446
	<u>457.258.266</u>	<u>373.992.222</u>

(*) 20 Aralık 2013 tarihli değerlendirme raporunda, “Balmumcu Arsa” içerisinde bulunan 198 parsel numaralı gayrimenkulün cins tashihli yapı olduğu ve “Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi” bulunmadığı belirtilmiştir ve söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer alması için; üzerinde yer alan yapıya ilişkin olarak “Yapı Kullanımı İzin Belgesi”nin alınması, veya otel projesi kapsamında yıkılması öngörülen binanın yıkım işlemlerinin makul bir süre içerisinde tamamlanarak “cins tashihi” yapılması ve gayrimenkulün arsa niteliğine kavuşturulmasının gerekli olduğunun düşünüldüğü ifade edilmiştir.

Grup, 17.790.771 TL tutarındaki kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralanen yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir. (31 Aralık 2012: 12.357.808 TL) Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 2.667.193 TL'dir (31 Aralık 2012: 2.511.697 TL).

Grup'un, yatırım amaçlı gayrimenkulleri arasında bulunan İkitelli Bina (34Portall Plaza) ve Güneşli Binaları (İstanbul 34) 5 Ekim 2013 tarihinde tanzim edilen poliçe ile sırasıyla 81.317.125 TL ve 14.675.000 TL bedel üzerinden sigortalanmıştır.

Grup'un Bayrampaşa projesinin finansmanı için kullandığı 40.000.000 ABD Doları tutarındaki kredi kapsamında, kredinin teminatı olarak aynı projenin arsası üzerinde 53.500.000 ABD Doları tutarında ipotek tesis edilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maliyet Değeri	Yer altı ve yerüstü düzenleri	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
1 Ocak 2013 itibariyle açılış bakiyesi	-	304.600.259	7.525.470	817.210	23.129.925	-	336.072.864
Alımlar	204.964	667.007	236.346	307.918	3.402.301	228.313	5.046.849
Çıkışlar	-	-	-	(120.890)	-	-	(120.890)
31 Aralık 2013 itibariyle kapanış bakiyesi	204.964	305.267.266	7.761.816	1.004.238	26.532.226	228.313	340.998.823
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>							
1 Ocak 2013 itibariyle açılış bakiyesi	-	(15.891.518)	(3.979.859)	(622.797)	(15.655.569)	-	(36.149.743)
Dönem gideri	(5.901)	(5.476.035)	(577.138)	(131.780)	(2.069.654)	-	(8.260.508)
Çıkışlar	-	-	-	120.890	-	-	120.890
31 Aralık 2013 itibariyle kapanış bakiyesi	(5.901)	(21.367.553)	(4.556.997)	(633.687)	(17.725.223)	-	(44.289.361)
31 Aralık 2013 itibariyle net defter değeri	199.063	283.899.713	3.204.819	370.551	8.807.003	228.313	296.709.462

Grup, kullanılan krediler karşılığında bankalara, Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'ye ait olan ve Antalya Belek'te bulunan arsasını 7.792.000 Avro ve 15.592.000 ABD Doları tutarında ipotek ettirmiştir (31 Aralık 2012: 7.792.000 Avro, 15.592.000 ABD Doları).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

Maliyet Değeri	Yer altı ve yerüstü düzenleri	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
1 Ocak 2012 itibariyle açılış bakiyesi	-	313.040.713	7.156.275	817.210	20.174.870	-	341.189.068
Alımlar	-	1.606.783	369.195	-	2.955.055	-	4.931.033
Yeniden değerlendirme fonu	-	(10.047.237)	-	-	-	-	(10.047.237)
31 Aralık 2012 itibariyle kapanış bakiyesi	-	304.600.259	7.525.470	817.210	23.129.925	-	336.072.864
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>							
1 Ocak 2012 itibariyle açılış bakiyesi	-	(10.139.740)	(3.434.237)	(499.173)	(13.497.051)	-	(27.570.201)
Dönem gideri	-	(5.751.778)	(545.622)	(123.624)	(2.158.518)	-	(8.579.542)
31 Aralık 2012 itibariyle kapanış bakiyesi	-	(15.891.518)	(3.979.859)	(622.797)	(15.655.569)	-	(36.149.743)
31 Aralık 2012 itibariyle net defter değeri	-	288.708.741	3.545.611	194.413	7.474.356	-	299.923.121

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

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

Amortisman giderlerinin 7.978.013 TL'si (31 Aralık 2012: 8.152.036 TL) satılan malın maliyetine, 282.495 TL'si (31 Aralık 2012: 427.506 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Grup'un binasının gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerleme şirkettir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlemede, piyasa değeri yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yöntemleri dikkate alınmıştır. Ertelenmiş vergi ile netleştirilmiş yeniden değerlendirme fonu, kapsamlı gelir tablosunda gösterilmektedir.

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

	<u>31 Aralık 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
Maliyet	69.949.031	67.330.240
Birikmiş amortisman	(10.758.214)	(8.863.838)
Net defter değeri	<u>59.190.817</u>	<u>58.466.402</u>

Finansal kiralama yoluyla elde edilen varlıkların net defter değeri 1.039.104 TL'dir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maliyet Değeri	Haklar (*)	Diğer maddi olmayan duran varlıklar	Toplam
1 Ocak 2013 itibarıyla açılış bakiyesi	16.577.456	157.447	16.734.903
Alımlar (**)	9.534.074	18.074	9.552.148
31 Aralık 2013 itibarıyla kapanış bakiyesi	26.111.530	175.521	26.287.051
Birikmiş İtfa Payları			
1 Ocak 2013 itibarıyla açılış bakiyesi	(2.037.243)	(139.782)	(2.177.025)
Dönem gideri	(419.085)	(17.720)	(436.805)
31 Aralık 2013 itibarıyla kapanış bakiyesi	(2.456.328)	(157.502)	(2.613.830)
31 Aralık 2013 itibarıyla net defter değeri	23.655.202	18.019	23.673.221

(*) Tutarın 16.145.073 TL'lik kısmı (31 Aralık 2012: 16.145.073 TL) Grup'un Antalya, Türkiye'deki Ela Quality Resort Otel'e ilişkin arsa parsel kesin tahsis bedeli ve altyapı katılım bedelinden oluşmaktadır.

(**) Alım tutarının 8.266.544 TL'lik kısmı İstanbul, Göktürk Köyü'nde bulunan 963 parsel numaralı taşınmazın 6292 sayılı Kanun kapsamında satın alınmasına yöneliktir (Not 27).

Maliyet Değeri	Haklar	Diğer maddi olmayan duran varlıklar	Toplam
1 Ocak 2012 itibarıyla açılış bakiyesi	16.159.630	154.557	16.314.187
Alımlar	417.826	2.890	420.716
31 Aralık 2012 itibarıyla kapanış bakiyesi	16.577.456	157.447	16.734.903
Birikmiş İtfa Payları			
1 Ocak 2012 itibarıyla açılış bakiyesi	(1.676.083)	(112.029)	(1.788.112)
Dönem gideri	(361.160)	(27.753)	(388.913)
31 Aralık 2012 itibarıyla kapanış bakiyesi	(2.037.243)	(139.782)	(2.177.025)
31 Aralık 2012 itibarıyla net defter değeri	14.540.213	17.665	14.557.878

İtfa paylarının 436.805 TL'si (31 Aralık 2012: 388.913 TL) satılan malın maliyetine dahil edilmiştir.

Maddi olmayan duran varlıklar için kullanılan itfa süreleri aşağıdaki gibidir:

	<u>Ekonomik Ömrü</u>
Haklar	49 yıl
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	3 yıl

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

15. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”) ve Borsa İstanbul A.Ş. (“BİST”) onaylarını almış olan ve 8-9-10 Şubat 2012 tarihlerinde talep toplayarak 15 Şubat 2012 tarihinde halka arz kararı alan Şirket’in iştiraklerinden Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.’nin yüzde 32 hissedarı olan Aytur Turizm Yatırım İşletme Sanayi ve Ticaret A.Ş., Ankara 9. İdare Mahkemesi 2012/257 esas sayılı dosyası ile halka arzın durdurulması ve iptali davası açmıştır. Ankara 9. İdare Mahkemesi’nce 7 Şubat 2012 tarihinde halka arza ilişkin SPK kararı için yürütmenin durdurulması kararı verilmiştir. Akabinde Şirket’in hisse senetlerinin halka arzı ile ilgili SPK kararının yürütmesinin durdurulması kararı, SPK’nın yaptığı itiraz sonucunda kaldırılarak halka arz işlemi gerçekleşmiştir. Söz konusu dava reddedilmiş olup, temyiz talebi Danıştay 13. Dairesi tarafından incelenmiş ve davacının temyiz talepleri 7 Ekim 2013 tarih ve 2013/293 e, 2013/2492 K. sayılı kararı ile reddedilmiştir. Ankara 9. İdare Mahkemesi’nin kararının onanmasına karar verilmiştir.

Aytur A.Ş. tarafından Özak GYO A.Ş.’nin 300 Milyon TL olan kayıtlı sermaye tavanı içerisinde çıkarılmış sermayesinin 106.731.750 TL’den 141.483.500 TL’ye artırılmasına izin verilmesine ilişkin SPK’nın 4 Şubat 2011 tarihli 4/113 sayılı kararının iptali maksadıyla Ankara 17. İdare Mahkemesi’nde 2011/1595 esas sayılı dosyası ile dava açılmıştır. Açılan bu dava mahkemesince reddedilmiş olup, Danıştay aşamasındadır. Ocak 2014 itibarıyla taraflar söz konusu davadan feragat etmiştir.

Grup, 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.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin hissedarı olduğu Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş. aleyhine İstanbul 8. İcra Müdürlüğü’nün 2013/6224 esas sayılı dosyasında Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinden kaynaklanan 887.384 TL alacağın tahsili için icra takibi başlatılmış olup takip konusu borca ve tüm ferilerine 25 Mart 2013 tarihinde itiraz edilmiştir. Şu an takip durmuştur.

Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. ve Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ye karşı Şubat 2011 tarihi itibarıyla Aytur Turizm Yatırım İşletme San.ve Tic. A.Ş tarafından açılmış olan dava ile başlayan hukuki ihtilaf sürecine ilişkin aşağıda tüm detayları belirtilen tüm davalar karşılıklı sulh neticesinde Ocak 2014 tarihi itibarıyla tarafların davalardan feragat etmesiyle son bulmuştur.

Grup’un bağlı ortaklıklarından, Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.’nin (“Aktay A.Ş.”) ortaklarından Ahmet Akbalık, Urfi Akbalık ve Özak Tekstil Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret A.Ş.’nin (“Özak Tekstil”) mülkiyetinde olan paylarının bir kısmı hisse devri bir kısmı da kısmi bölünme sureti ile 2010 yılı içerisinde Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ye (“Özak GYO A.Ş.”) devredilmiştir (%20,2). Bu hisselerin devrine ilişkin olarak, ana sözleşmede yer alan düzenlemelere aykırılığı iddiası ile, Şubat 2011’de, Aktay A.Ş.’nin diğer ortaklarından Aytur Turizm Yatırım İşletme Sanayi ve Ticaret A.Ş., (“Aytur A.Ş.”) Aktay A.Ş.’nin yukarıda bahsi geçen devrin onayına ilişkin 14 Aralık 2010 gün ve 2010/5 sayılı Yönetim Kurulu Kararının hükümsüzlüğünün tespiti ve ön alım hakkının kullanılarak devre konu payların Aytur A.Ş. adına tescili talepli Bakırköy 5. Asliye Ticaret Mahkemesi’nin 2011/118 esas sayılı dosyası ile Aktay A.Ş. ve Özak GYO A.Ş. aleyhine dava açmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

15. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Devredilen paylara ilişkin Şubat 2011’de mahkeme tarafından hisselerin devir ve temlikine ilişkin ihtiyati tedbir kararı verilmiştir. 7 Kasım 2012 tarihli mahkeme kararı ile dava kısmen kabul edilmiş olup, anılan Yönetim Kurulu Kararı’nın hükümsüzlüğünün tespiti ile kaydın düzeltilmesine, ön alım hakkının kullanılarak devre konu payların Aytur A.Ş. adına tescili talebinin reddine karar vermiştir. Karar taraflarca aleyhlerine olan kısımlar yönünden temyiz edilmiş olup dosya halen Yargıtay aşamasındadır. Kararın icrası ve pay defterindeki kaydın silinmesi talebiyle Aytur A.Ş. tarafından Aktay A.Ş. aleyhine İstanbul 35. İcra Müdürlüğü’nün 2013/1462 esas sayılı dosyasında icra takibi başlatılmıştır. Aktay A.Ş. tarafından İstanbul 6. İcra Hukuk Mahkemesi’nin 2013/95 esas sayılı dosyasında takibin iptali talebiyle şikayette bulunulmuştur. Mahkemece 18 Şubat 2013 tarihinde şikayetin kabulüyle takibin iptaline karar verilmiştir. Dosya Yargıtay aşamasındadır.

Bakırköy 2. Asliye Ticaret Mahkemesi’nin 2011/145 esas sayılı dosyasında Aytur A.Ş. tarafından Aktay A.Ş. aleyhine 27 Ocak 2011 tarihli olağan genel kurul toplantısında alınan tüm kararların iptali talepli olarak dava açılmıştır. 17 Ocak 2013 tarihli karar ile davanın kısmen kabulü ile denetçi azline ilişkin kısmın iptaline, diğer tüm taleplerin reddine karar verilmiş olup kararın aleyhe olan kısmı davalı tarafından temyiz edilmiştir.

Bakırköy 1. Asliye Ticaret Mahkemesi’nin 2011/174 esas sayılı dosyasında Aytur A.Ş. tarafından Aktay A.Ş. aleyhine 28 Şubat 2011 tarihli olağan genel kurul toplantısında alınan tüm kararların iptali talepli olarak dava açılmıştır. 11 Eylül 2012 tarihli karar ile davanın reddine karar verilmiştir. Karar, davalı tarafından temyiz edilmiştir.

Bakırköy 5. Asliye Ticaret Mahkemesi’nin 2011/248 esas sayılı dosyasında Aytur A.Ş. tarafından Aktay A.Ş. aleyhine 11 Nisan 2011 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısında alınan esas sermayenin 50 Milyon TL’den 60 Milyon TL’ye çıkarılmasına ilişkin kararın ve yönetim kurulu üyeliklerinin seçimine ilişkin diğer kararların iptali talepli olarak dava açılmıştır. 20 Kasım 2012 tarihli karar ile davanın reddine karar verilmiştir. Karar, davacı tarafından temyiz edilmiş olup dosya Yargıtay aşamasındadır.

Bakırköy 6. Asliye Ticaret Mahkemesi’nin 2011/580 esas sayılı dosyasında Aytur A.Ş. tarafından Aktay A.Ş. aleyhine 14 Temmuz 2011 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısında alınan ana sözleşmenin 3. maddesinin tadiline ilişkin karar ile esas sermayenin 60 milyon TL’den 75 milyon TL’ye çıkarılmasına ilişkin kararın iptali talepli olarak dava açılmıştır. 27 Mart 2012 tarihli karar ile davanın reddine karar verilmiştir. Karar, Aytur A.Ş. tarafından temyiz edilmiş olup dosya Yargıtay aşamasındadır.

Bakırköy 18. Asliye Ticaret Mahkemesi’nin 2013/150 esas (Eski Bakırköy 8. Asliye Ticaret Mahkemesi, 2012/4 esas) sayılı dosyasında Aytur A.Ş. tarafından Aktay A.Ş. aleyhine davacının artırılan sermayeye iştirak etmediği için ıskatına ilişkin 27 Aralık 2011 tarihli yönetim kurulu kararının hükümsüzlüğünün tespiti talepli olarak dava açılmıştır. Dosya tahkikat aşamasında olup bilirkişiye tevdi edilmiştir. Dosya halen bilirkişidedir.

Bakırköy 7. Asliye Ticaret Mahkemesi’nin 2012/460 esas sayılı dosyasında Aytur A.Ş. tarafından Aktay A.Ş. aleyhine 22 Mayıs 2012 tarihli genel kurul toplantısında alınan kararlar ile ertelenen 25 Haziran 2012 tarihli genel kurul toplantısında alınan tüm kararların iptali talepli olarak dava açılmıştır.

Bakırköy 7. Asliye Ticaret Mahkemesi’nin 2012/434 esas sayılı dosyasında Aytur A.Ş. tarafından Aktay A.Ş. Yönetim ve Denetim Kurulu aleyhine şirketi zarara uğrattığından bahisle 14.572.977 TL’nin davalılardan alınarak Aktay A.Ş.’ye ödenmesi talepli olarak dava açılmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

15. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Bakırköy 14. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2013/200 esas (Eski Bakırköy 4. Asliye Ticaret Mahkemesi, 2012/574 esas) sayılı dosyasında Aytur A.Ş. tarafından Özak GYO A.Ş. aleyhine 18 Mayıs 2012 tarihli olağan genel kurul toplantısında alınan tüm kararların iptali talepli olarak dava açılmıştır. Aytur A.Ş. tarafından açılan davaya, 10.000 TL tutarında zararın alacağı talepli olarak Özak GYO A.Ş. tarafından karşı dava açılmıştır.

Bakırköy 12. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2013/108 esas (Eski Bakırköy 2. Asliye Ticaret Mahkemesi, 2012/400 esas) sayılı dosyasında Aytur A.Ş. tarafından Aktay A.Ş. aleyhine Aktay A.Ş.'nin haklı sebeplerle feshi, fesih kabul edilmez ise davacının paydaşıktan çıkartılması talepli olarak dava açılmıştır. 6 Kasım 2012 tarihinde davacının davalı şirkete kayyum atanması ve özel denetçi tayini taleplerinin reddine karar verilmiştir. Bilirkişi raporuna vaki itirazlar doğrultusunda dosyanın yeniden bilirkişiye gönderilmesine karar verilmiştir.

Bakırköy 9. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2013/374 esas sayılı dosyasında Aytur A.Ş. tarafından Özak GYO A.Ş. aleyhine 20 Mayıs 2013 tarihli olağan genel kurul toplantısında alınan kararların iptali ve icralarının geri bırakılması talepli olarak dava açılmıştır.

Aytur A.Ş. tarafından Özak GYO A.Ş.'nin 20 Mayıs 2013 tarihli 2012 yılına ait olağan genel kurul toplantısında mahkeme kararı ile bilgi alma hakkına dair taleplerin kullandırılmasının sağlanması ve bilginin genel kurul dışında verilmesi talimatı ve bunun nasıl yerine getirileceği şeklini içermesi talepli olarak Bakırköy 4. Asliye Ticaret Mahkemesi 2013/291 esas sayılı dosya ile dava açılmıştır.

Bakırköy 15. Asliye Mahkemesi'nin 2013/354 esas sayılı dosyasında Aytur A.Ş. tarafından Aktay A.Ş. aleyhine 22 Mayıs 2013 tarihli genel kurul toplantısında alınan kararların iptali ve icralarının geri bırakılması talepli olarak dava açılmış olup icranın geri bırakılmasına yönelik tedbir talebi reddedilmiştir.

Bakırköy 1. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2013/413 esas sayılı dosyasında Aytur A.Ş. tarafından Aktay A.Ş. aleyhine, TTK'nun 439/2. ve 440/2. maddeleri uyarınca özel denetçi atanması talep edilmiştir.

Bakırköy 14. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2013/478 esas sayılı dosyası ile Özak GYO A.Ş.'nin 15 Kasım 2012 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısına dair bilgi alma hakkının kullanılması amacı ile dava açılmıştır.

Grup aleyhine açılmış ve devam etmekte olan diğer dava tutarları 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, 746.309 TL'dir ve 600.825 TL tutarındaki kısmına karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2012: 867.167 TL'dir ve 504.851 TL tutarındaki kısmına karşılık ayrılmıştır). Grup yönetimi, karşılık ayrılanlar dışındaki davaların lehte sonuçlanacağını tahmin etmektedir.

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Açılış bakiyesi	(504.851)	-
Dönem gideri	(95.974)	(504.851)
Kapanış bakiyesi	<u>(600.825)</u>	<u>(504.851)</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

16. TAAHHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla alınmış olan teminat tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Alınan teminat mektupları	3.238.672	3.620.412
Alınan teminat senet/çekleri	1.991.726	536.896
	<u>5.230.398</u>	<u>4.157.308</u>

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Personele ödenecek ücretler	687.975	671.255
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	314.862	228.811
	<u>1.002.837</u>	<u>900.066</u>

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kullanılmayan izin karşılığı	544.491	345.097
	<u>544.491</u>	<u>345.097</u>

İzin karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
1 Ocak itibarıyla karşılık	345.097	161.698
Dönem gideri	199.394	183.399
31 Aralık itibarıyla karşılık	<u>544.491</u>	<u>345.097</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kıdem tazminatı karşılığı	79.538	100.330
	79.538	100.330

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ıncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 3.254,44 TL (2012: 3.033,98 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar*, şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %6,20 enflasyon ve %10,00 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,58 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2012: %2,43). Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2014 tarihinden itibaren geçerli olan 3.438,22 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
1 Ocak itibarıyla karşılık	100.330	122.730
Hizmet maliyeti	244.556	318.829
Faiz maliyeti	2.552	5.735
Ödenen kıdem tazminatları	(255.580)	(355.559)
Aktüeryal (kazanç) / kayıp	(12.320)	8.595
31 Aralık itibarıyla karşılık	79.538	100.330

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

18. ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	%	31 Aralık 2013	%	31 Aralık 2012
Ahmet Akbalık	%48	74.882.185	%48	74.882.185
Urfi Akbalık	%26	41.183.109	%26	41.183.109
Cemal Akbalık	<%1	203.292	<%1	203.292
Filiz Akbalık	<%1	418.178	<%1	418.178
Elif Akbalık	<%1	847.950	<%1	847.950
Aynur Akbalık	<%1	214.886	<%1	214.886
Dursun Ali Alp	<%1	100	<%1	100
Şerif Eren	<%1	100	<%1	100
Okay Ayrar	<%1	100	<%1	100
Tamer Eyerci	<%1	100	<%1	100
BİST'te işlem gören kısım (*)	%25	39.250.000	%25	39.250.000
Nominal sermaye	%100	157.000.000	%100	157.000.000

(*) 19 Aralık 2011 tarihinde Şirket'in sermayesi 157.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. 157.000.000 TL değerinde hissenin 15.516.500 TL'lik kısmı Şirket'in B Grubu hamiline yazılı pay ihraç etmesiyle arttırılmış olup 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla ödenmemiş sermayedir. Arttırılan sermaye olan 15.516.500 TL'lik tutar, Şirket'in 39.250.000 TL'lik nominal değerli hissesinin 15 Şubat 2012 tarihinde halka arz edilmesiyle nakden ödenmiştir. Şirket sermayesinin %25'i BİST'te işlem görmekte olup, halka arz edilen hisselerin 10.529.473 TL'lik kısmını Ahmet Akbalık, 8.094.665 TL'lik kısmını ise Urfi Akbalık almıştır.

Şirket'in 2013 yılındaki sermayesi 157 milyon adet hissedenden oluşmaktadır (2012: 157 milyon adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (2012: 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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

18. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

Sermaye Artışı ve Sermaye Rezervleri:

31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla Şirket sermayesi, 1 Şubat 2008 tarihinde 2.000.000 TL olan kuruluş sermayesi üzerine 2008 yılında gerçeğe uygun değeri 14.952.776 TL'lik arsa ve binaların aynı sermaye olarak mevcut ortaklar tarafından eklenmesi ile 16.952.776 TL'ye çıkmıştır.

2009 yılı içerisinde Şirket sermayesi mevcut ortakların 5 Şubat 2009 tarihinde 63.992.644 TL ortak alacaklarının sermayeye eklenmesi ve nakdi arttırmaları ile 80.945.420 TL'ye çıkarılmıştır.

2010 yılında ise Özak Tekstil Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret A.Ş 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 "Sermaye Rezervleri" adıyla özkaynaklar altında muhasebeleştirilmiştir. 29 Aralık 2010 tarihinde ayrıca mevcut ortaklar ortak kontrol altında bulunan Aktay Turizm'in 5.001.460 TL kayıtlı değerindeki hisselerini kısmi bölünme suretiyle Şirket sermayesine eklemişlerdir. Tüm bu işlemler sonucunda Şirket'in ödenmiş sermayesi 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla 106.731.750 TL'ye çıkmıştır.

2 Mart 2011 tarihinde Şirket'in ödenmiş sermayesi nakdi arttırmaları ile 141.483.500 TL'ye çıkarılmıştır.

19 Aralık 2011 tarihinde Şirket'in sermayesi 157.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. 157.000.000 TL değerinde hissenin 15.516.500 TL'lik kısmı Şirket'in B Grubu hamiline yazılı pay ihraç etmesiyle arttırılmış olup, 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla ödenmemiş sermayedir. Arttırılan sermaye olan 15.516.500 TL lik tutar, Şirket'in 39.250.000 TL'lik nominal değerli hissesinin 15 Şubat 2012 tarihinde halka arz edilmesiyle nakden ödenmiştir.

Kar Dağıtımı:

SPK'nın 27 Ocak 2010 tarihli kararı gereğince 2010 yılı faaliyetlerinden elde edilen karların dağıtım esasları ile ilgili olarak payları borsada işlem gören anonim ortaklıklar için, asgari kar dağıtım zorunluluğu uygulanmayacaktır. Söz konusu Kurul Kararı ile kar dağıtımının, SPK'nın payları borsada işlem gören anonim ortaklıkların kar dağıtım esaslarını düzenlediği Seri: IV, No: 27 Tebliği'nde yer alan esaslara, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümlere ve şirketler tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikalarına göre, şirketlerin genel kurullarında alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak ortaklara dağıtılması ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilmesine ya da söz konusu tutarın dağıtılmadan ortaklık bünyesinde bırakılabilmesine imkan verilmiştir. Bunun yanında söz konusu Kurul Kararı ile konsolide finansal tablo düzenleme yükümlülüğü bulunan şirketlerin, yasal kayıtlarında bulunan kaynaklarından karşılanabildiği sürece, net dağıtılabilir kar tutarını, TMS'ye uygun olarak hazırlayıp kamuya ilan edecekleri konsolide finansal tablolarında yer alan net dönem karlarını dikkate alarak hesaplamalarına karar verilmiştir.

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla yasal kayıtlarında dönem karı 8.826.241 TL (31 Aralık 2012 karı: 23.153.043 TL) olup, yasal kayıtlarında kar dağıtımına konu olabilecek kaynaklar toplamı 41.060.816 TL'dir (31 Aralık 2012: 30.511.415 TL).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

19. HASILAT

<u>a) Satışlar</u>	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Otelcilik gelirleri	74.201.882	57.786.006
Kira gelirleri	19.037.719	18.509.665
Diğer gelirler	97.856	867.364
Satış iadeleri (-)	(277.970)	(26.544)
Satış iskontoları (-)	(94.004)	(92.918)
Diğer indirimler (-)	(8.230)	-
	<u>92.957.253</u>	<u>77.043.573</u>

<u>b) Satışların maliyeti</u>	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Personel giderleri	(17.901.086)	(15.273.681)
Yiyecek içecek giderleri	(11.345.620)	(9.407.923)
Amortisman ve itfa payları giderleri (Not 13,14)	(8.414.818)	(8.540.949)
Bakım onarım giderleri	(3.128.323)	(3.845.254)
Elektrik giderleri	(2.185.051)	(1.492.664)
Temizlik giderleri	(1.876.471)	(1.957.433)
Vergi ve harç giderleri	(1.513.116)	(300.288)
İşletme malzemesi giderleri	(1.361.430)	(783.660)
Yakıt giderleri	(1.233.935)	(921.817)
Animasyon giderleri	(1.129.726)	(801.706)
Ciro payı giderleri	(1.049.390)	(970.560)
İrtifak hakkı bedeli	(624.123)	(597.166)
Su giderleri	(544.491)	(493.507)
Seyahat giderleri	(482.040)	(291.167)
Sigorta giderleri	(276.571)	(237.267)
Kıyı kenar kira giderleri	(236.853)	(227.535)
Temsil ağırlama giderleri	(231.415)	(328.463)
Haberleşme giderleri	(124.517)	(121.325)
Aidat giderleri	(94.607)	(110.516)
Orman köylüleri kalkınma fonu	-	(353.232)
Diğer	(468.980)	(2.111.217)
	<u>(54.222.563)</u>	<u>(49.167.330)</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

20. PAZARLAMA GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Pazarlama giderleri (-)	(14.520.906)	(10.043.970)
Genel yönetim giderleri (-)	(6.285.018)	(8.089.525)
	<u>(20.805.924)</u>	<u>(18.133.495)</u>

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
<u>Pazarlama Giderleri</u>		
Reklam giderleri	(11.445.053)	(8.960.693)
Personel giderleri	(1.075.669)	(446.199)
Vergi ve harçlar	(280.111)	-
Ofis giderleri	(243.147)	(64.364)
Seyahat giderleri	(225.102)	(119.253)
Danışmanlık giderleri	(182.997)	(93.214)
Haberleşme giderleri	(102.206)	(105.755)
Diğer	(966.621)	(254.492)
	<u>(14.520.906)</u>	<u>(10.043.970)</u>

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
<u>Genel Yönetim Giderleri</u>		
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(2.507.087)	(2.216.893)
Personel giderleri	(1.462.972)	(1.423.323)
Hukuk ve müşavirlik giderleri	(691.417)	(491.315)
Şüpheli alacak karşılık gideri (Not 7)	(418.997)	(145.873)
Amortisman giderleri (Not 13)	(282.495)	(427.506)
Ulaşım giderleri	(214.087)	(361.753)
Vergi ve harçlar	(173.515)	(322.667)
Temsil ve ağırlama giderleri	(144.937)	(137.068)
Ofis giderleri	(97.869)	(385.221)
Dava karşılık giderleri (Not 15)	(95.974)	(504.851)
Halka arz aracılık giderleri	-	(627.933)
Sermaye Piyasası Kurulu kayıt ücret giderleri	-	(330.663)
Diğer	(195.668)	(714.459)
	<u>(6.285.018)</u>	<u>(8.089.525)</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

21. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Personel giderleri	(20.439.727)	(17.143.203)
Reklam giderleri	(11.445.053)	(8.960.693)
Yiyecek içecek giderleri	(11.345.620)	(9.407.923)
Amortisman giderleri (Not 13, 14)	(8.697.313)	(8.968.455)
Bakım onarım giderleri	(3.128.323)	(3.845.254)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(2.507.087)	(2.216.893)
Vergi ve harçlar	(1.966.742)	(622.955)
Elektrik giderleri	(2.185.051)	(1.492.664)
Temizlik giderleri	(1.876.471)	(1.957.433)
İşletme malzemesi giderleri	(1.361.430)	(783.660)
Yakıt giderleri	(1.233.935)	(921.817)
Animasyon giderleri	(1.129.726)	(801.706)
Ciro payı giderleri	(1.049.390)	(970.560)
Seyahat giderleri	(707.142)	(410.420)
Hukuk ve müşavirlik giderleri	(691.417)	(491.315)
İrtifak hakkı bedeli	(624.123)	(597.166)
Su giderleri	(544.491)	(493.507)
Şüpheli alacak gideri (Not 7)	(418.997)	(145.873)
Temsil ağırlama giderleri	(376.352)	(465.531)
Ofis giderleri	(341.016)	(449.585)
Sigorta giderleri	(276.571)	(237.267)
Kıyı kenar kira giderleri	(236.853)	(227.535)
Haberleşme giderleri	(226.723)	(227.080)
Ulaşım giderleri	(214.087)	(361.753)
Danışmanlık giderleri	(182.997)	(93.214)
Dava karşılık giderleri (Not 15)	(95.974)	(504.851)
Aidat giderleri	(94.607)	(110.516)
Halka arz aracılık gideri	-	(627.933)
Orman köylüleri kalkınma fonu	-	(353.232)
Sermaye Piyasası Kurulu kayıt ücret giderleri	-	(330.663)
Diğer	(1.631.269)	(3.080.168)
	<u>(75.028.487)</u>	<u>(67.300.825)</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Kambiyo karları	16.372.160	10.379.630
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artışları	7.051.433	3.896.434
Faiz gelirleri	4.005.753	1.062.521
Reeskont faiz gelirleri	1.427.187	478.034
Sigorta hasar gelirleri	357.726	41.192
Konusu kalmayan karşılıklar	285.579	11.332
Diğer	228.314	53.066
	<u>29.728.152</u>	<u>15.922.209</u>

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Kambiyo zararları	(2.218.615)	(9.132.038)
Diğer faiz giderleri	(1.918.966)	(609.159)
Reeskont faiz giderleri	(545.590)	(39.601)
Bağış giderleri	(226.887)	(236.674)
Diğer	(304.716)	(109.890)
	<u>(5.214.774)</u>	<u>(10.127.362)</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

23. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR / GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Sabit kıymet satış geliri	77.892	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kar/zararlarındaki paylar	-	71.896
	<u>77.892</u>	<u>71.896</u>

24. FİNANSMAN GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Kredi kur farkı geliri/(gideri), net	(39.868.911)	6.907.769
Eksi: stokların maliyetine dahil edilen kur farkı gideri	4.922.717	-
Banka kredileri faiz giderleri	(12.453.274)	(5.609.270)
Eksi: stokların maliyetine dahil edilen faiz gideri	9.523.095	-
Finansal kiralama yükümlülüğüne ilişkin faiz giderleri	(263.925)	-
	<u>(38.140.298)</u>	<u>1.298.499</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

25. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER DAHİL)

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<u>Cari vergi yükümlülüğü:</u>		
Cari kurumlar vergisi karşılığı	1.786.433	676.668
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(1.571.147)	(676.668)
	215.286	-
	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
<u>Vergi gideri aşağıdakilerden oluşmaktadır:</u>		
Cari vergi gideri	1.786.433	676.668
Ertelenmiş vergi gideri	2.553.273	101.549
Toplam vergi gideri	4.339.706	778.217

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 sıfıra 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.

Kurumlar Vergisi

Şirket bağlı ortaklıkları, Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Grup'un cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır. Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin bağlı ortaklıkları konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple bu konsolide finansal tablolara yansıtılan vergi yükümlülükleri, konsolidasyon kapsamına alınan tüm şirketler için ayrı ayrı hesaplanmıştır.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

25. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER DAHİL) (devamı)

Kurumlar Vergisi (devamı)

2013 yılında uygulanan efektif vergi oranı %20'dir (2012: %20).

Türkiye'de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2012 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %20'dir. (2012: %20). Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

Türkiye'de vergi değerlendirmesiyle ilgili kesin ve kati bir mutabakatlaşma prosedürü bulunmamaktadır. Şirketler ilgili yılın hesap kapama dönemini takip eden yılın 1-25 Nisan tarihleri arasında vergi beyannamelerini hazırlamaktadır. Vergi Dairesi tarafından bu beyannameler ve buna baz olan muhasebe kayıtları 5 yıl içerisinde incelenerek değiştirilebilir.

Gelir Vergisi Stopajı

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopajı 24 Nisan 2003 – 22 Temmuz 2006 tarihleri arasında tüm şirketlerde %10 olarak uygulanmıştır. Bu oran, 22 Temmuz 2006 tarihinden itibaren, 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile %15 olarak uygulanmaktadır. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

24 Nisan 2003 tarihinden önce alınmış yatırım teşvik belgelerine istinaden yararlanılan yatırım indirimi tutarı üzerinden %19,8 vergi tevkifatı yapılması gerekmektedir. Bu tarihten sonra yapılan teşvik belgesiz yatırım harcamalarından vergi tevkifatı yapılmamaktadır.

Yatırım İndirimi Uygulaması

1 Ağustos 2010 Tarihli ve 27659 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6009 sayılı Kanun'un 5. maddesi ile Anayasa Mahkemesinin 8 Ocak 2010 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 2009/144 sayılı Kararı ile iptal edilen 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun geçici 69. maddesindeki "sadece 2006, 2007 ve 2008 yıllarına ait" ibaresi yeniden düzenlenmiştir. Yeni düzenleme ile kazancın yetersiz olması nedeniyle indirilemeyen ve sonraki dönemlere devreden yatırım indirimi istisnasından yıl sınırlaması olmaksızın yararlanılmaya devam edilmesi sağlanmakta, ancak, vergi matrahlarının tespitinde yatırım indirimi istisnası olarak indirim konusu yapılacak tutarın ise ilgili yıl kazanç tutarının %25'ini aşmaması öngörülmektedir. Yine yapılan değişiklikte, yatırım indirimden yararlanacak olanların kurumlar vergisi oranının %30 değil yürürlükteki oran (%20) olması esası benimsenmiştir.

6009 Sayılı Kanun'la geçici 69. madde'ye eklenen % 25'lik sınırla ilgili "Şu kadar ki, vergi matrahlarının tespitinde yatırım indirimi istisnası olarak indirim konusu yapılacak tutar, ilgili kazancın % 25'ini aşamaz." hükmü, Anayasa'ya aykırı olduğu gerekçesiyle 18 Şubat 2012 tarihli ve 28208 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Anayasa Mahkemesi'nin 9 Şubat 2012 tarihli ve E: 2010/93, K: 2012/9 (Yürürlüğü Durdurma) sayılı Kararı ile iptal edilmiştir. Anayasa Mahkemesi'nin konuya ilişkin gerekçeli kararı 26 Temmuz 2013 tarihli ve 28719 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

25. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER DAHİL) (devamı)

Ertelenmiş Vergi

Grup, 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. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %20'dir (2012 :%20).

Türkiye'de işletmelerin konsolide vergi iadesi beyan edememeleri sebebiyle, ertelenmiş vergi varlıkları olan bağlı ortaklıklar, ertelenmiş vergi yükümlülükleri olan bağlı ortaklıklar ile netleştirilmez ve ayrı olarak gösterilir.

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<u>Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:</u>		
Maddi duran varlıklara ilişkin yeniden değerlendirme farkları	47.063.647	47.063.647
Maddi varlıkların amortisman / maddi olmayan varlıkların itfa farkları	2.328.567	2.824.580
Yatırım indirimi	(3.816.048)	(6.715.889)
Kullanılmamış izin karşılıkları	(105.761)	(62.267)
Kıdem tazminatı karşılıkları	(13.566)	(18.068)
Diğer	(421.601)	(94.137)
	<u>45.035.238</u>	<u>42.997.866</u>
Ertelenmiş vergi (varlıkları)	(2.255.983)	(4.065.781)
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	<u>47.291.221</u>	<u>47.063.647</u>
	<u>45.035.238</u>	<u>42.997.866</u>

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla sona eren yıl içindeki ertelenmiş vergi (aktifleri)/ pasiflerinin hareketi aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
<u>Ertelenmiş vergi yükümlülüğü hareketleri:</u>		
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	42.997.866	44.905.765
Özkaynak altında muhasebeleştirilen	-	(2.009.448)
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen	2.553.273	101.549
Bağlı ortaklık alımı	(515.901)	-
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>45.035.238</u>	<u>42.997.866</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

25. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER DAHİL) (devamı)

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>		
Vergi öncesi kar	4.379.417	16.907.990
Gelir vergisi oranı %20 (2012: %20)	875.883	3.381.598
Vergi etkisi:		
- vergiye tabi olmayan gelirler	-	345.167
- kanunen kabul edilmeyen giderler	54.931	133.999
- yatırım indirimi etkisi	(3.159.909)	(1.560.922)
- yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin yeniden değerlemeler (*)	(1.410.287)	(785.061)
- düzeltme kayıtları etkisi	7.979.088	(736.564)
Gelir tablosundaki vergi karşılığı gideri	4.339.706	778.217

(*) Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri, kurumlar vergisine tabi olmayan Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bünyesinde bulunduğundan vergi etkisi bulunmamaktadır.

26. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	157.000.000	157.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı / (zararı)	(4.234.495)	14.471.404
Pay başına kazanç	(0,027)	0,092

27. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

27. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

	31 Aralık 2013							
	Alacaklar				Borçlar			
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan (*)	Ticari (**)	Ticari olmayan
İlişkili taraflarla olan bakiyeler								
<u>Ortaklar</u>								
Ürfi Akbalık	-	-	-	-	-	-	6.688.991	-
<u>Diğer ilişkili şirketler</u>								
Aytur Turizm Yat. İşl. San. Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	1.500.000	-	-
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>								
Özak Teks. Konf. San.ve Tic. A.Ş. (***)	259.835	-	-	-	5.991.937	-	43.522.662	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	41.537	-	-	-	1.769.261	-	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	505	-	-	-	311	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	19.364	-	-	-	105.867	-	-	-
Diğer	22.166	-	-	-	259.506	-	-	-
	<u>343.407</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8.126.882</u>	<u>1.500.000</u>	<u>50.211.653</u>	<u>-</u>

(*) Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin ortaklarından Ayur Turizm Yatırım İşletmeleri San. Tic. A.Ş.'nin sermaye katılımlarına ilişkin yükümlülüklerini zamanında yerine getirmemesinden kaynaklanan söz konusu tutar 24 Ocak 2014'te ödenmiştir.

(**) 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 uzun vadeli ticari borç tutarı Özak Tekstil'den satın alınan Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş. hisselerine ilişkindir. Borcun vadesi 2 yıl olup, ilk yıl sadece faiz ikinci yıl faiz ve anapara ödemesi şeklindedir. Borca işletilen faiz yıllık %8,30'dur. Ürfi Akbalık'a olan uzun vadeli ticari borç tutarı İstanbul, Göktürk Köyü'nde bulunan 963 parsel numaralı taşınmazın 6292 sayılı Kanun kapsamında satın alınmasına yöneliktir (Not 14).

(***) Grup'un bağlı ortaklıklarından Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.'nin ("Arstate") finansal kiralama borçları Özak Tekstil Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Özak Tekstil") tarafından ödenmiş ve ilgili tutar için Grup, Özak Tekstil'e borçlanmıştır. Borca ilişkin yıllık %8,30 faiz oranı uygulanmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

27. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

	31 Aralık 2012							
	Alacaklar				Borçlar			
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan (*)	Ticari	Ticari olmayan
İlişkili taraflarla olan bakiyeler								
<u>Ortaklar</u>								
Ürfi Akbalık	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>Diğer ilişkili şirketler</u>								
Aytur Turizm Yat. İşl. San. Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	1.500.000	-	-
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>								
Özak Teks. Konf. San.ve Tic. A.Ş.	139.695	-	-	-	129.828	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	888	-	-	-	4.450.356	-	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	2.096	-	-	-	82.788	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	356	-	-	-	102.725	-	-	-
Diğer	27.931	-	-	-	227.533	-	-	-
	170.966	-	-	-	4.993.230	1.500.000	-	-

(*) Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin ortaklarından Ayur Turizm Yatırım İşletmeleri San. Tic. A.Ş.'nin sermaye katılımlarına ilişkin yükümlülüklerini zamanında yerine getirmemesinden kaynaklanan söz konusu tutar 24 Ocak 2014'te ödenmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

27. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

1 Ocak - 31 Aralık 2013

İlişkili taraflarla olan işlemler	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Kira gideri	Sabit kıymet alımları (*)	Hisse alımı (**)
<u>Ortaklar</u>							
Ürfi Akbalık	-	-	-	-	-	8.266.544	-
<u>Diğer ilişkili şirketler</u>							
Aytur Turizm Yat. İşl. San. Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>							
Özak Teks. Konf. San.ve Tic. A.Ş.	33.377	190.730	1.731.806	3.602.778	-	-	41.467.656
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	21.560.748	9.026	-	179.567	-	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz.A.Ş.	-	220	-	4.310	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	1.415.356	8.698	-	71.110	-	-	-
Diğer	987.053	18.491	-	30.168	-	-	-
	<u>23.996.534</u>	<u>227.165</u>	<u>1.731.806</u>	<u>3.887.933</u>	<u>-</u>	<u>8.266.544</u>	<u>41.467.656</u>

(*) Tutar, İstanbul, Göktürk Köyü'nde bulunan 963 parsel numaralı taşınmazın 6292 sayılı Kanun kapsamında satın alınmasına yöneliktir (Not 14).

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

27. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

	1 Ocak - 31 Aralık 2012						
İlişkili taraflarla olan işlemler	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Kira gideri	Sabit kıymet alımları	Hisse alımı
<u>Ortaklar</u>							
Ürfi Akbalık	-	-	-	-	-	-	-
<u>Diğer ilişkili şirketler</u>							
Aytur Turizm Yat. İşl. San. Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>							
Özak Teks. Konf. San.ve Tic. A.Ş.	26.630	113.638	-	1.434.044	-	6.631	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	6.053.364	4.513	-	68.711	-	2.096.470	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz.A.Ş.	24.203	60.664	192.606	5.959.718	31.616	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	1.228.945	1.812	-	27.585	-	-	-
Diğer	431.006	11.200	-	12.121	-	-	-
	<u>7.764.148</u>	<u>191.827</u>	<u>192.606</u>	<u>7.502.179</u>	<u>31.616</u>	<u>2.103.101</u>	<u>-</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

27. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	1.988.965	1.667.744
	<u>1.988.965</u>	<u>1.667.744</u>

28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye Risk Yönetimi

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

Grup'un 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.

Grup'un 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. Grup, Kurul'un yaptığı önerilerile dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri, yeni hisse ihracı ve hisselerin geri satın alımı yollarıyla dengede tutmayı amaçlamaktadır.

b) Finansal Risk Faktörleri

Grup 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. Grupun risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Grup 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 Grup'un hazine bölümü tarafından finansal risk tanımlanır, değerlendirilir ve Grup'un operasyon üniteleri ile birlikte çalışmak suretiyle riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
31 Aralık 2013					
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (*)	343.407	23.853.641	-	1.391.574	125.141.157
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	343.407	19.432.714	-	1.387.581	125.141.157
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	4.420.927	-	3.993	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	926.567	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(926.567)	-	-	-

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri

Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
31 Aralık 2012					
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (*)	170.966	6.110.492	-	3.993	41.795.839
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	18.695	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	170.966	4.175.721	-	-	41.795.839
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	1.934.771	-	3.993	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	18.695	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	793.149	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(793.149)	-	-	-

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.1 Kredi riski yönetimi (devamı)

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Grup'a finansal bir kayıp oluşturmaya riski, kredi riski olarak tanımlanır. Grup, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Grup'un 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 2013	<u>Alacaklar</u>		<u>Toplam</u>
	<u>Ticari Alacaklar</u>	<u>Diğer Alacaklar</u>	
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	452.229	-	452.229
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	2.226.463	-	2.226.463
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	1.742.235	-	1.742.235
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	3.993	3.993
Toplam vadesi geçen alacaklar	4.420.927	3.993	4.424.920
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-

31 Aralık 2012	<u>Alacaklar</u>		<u>Toplam</u>
	<u>Ticari Alacaklar</u>	<u>Diğer Alacaklar</u>	
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	739.738	-	739.738
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	915.714	-	915.714
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	187.928	-	187.928
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	91.391	3.993	95.384
Toplam vadesi geçen alacaklar	1.934.771	3.993	1.938.764
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	18.695	-	18.695

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.2) Likidite risk yönetimi

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk, Yönetim Kurulu'na aittir. Yönetim kurulu, Grup yönetiminin kısa, orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için, uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Grup, 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, Grup'un 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 2013

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca</u>			
		<u>nakit</u>			
		<u>cıkışlar toplamı</u>	<u>3 aydan</u>	<u>3-12</u>	<u>1-5 yıl</u>
		<u>(I+II+III)</u>	<u>kısa (I)</u>	<u>ay arası (II)</u>	<u>arası (III)</u>
Banka kredileri	302.679.824	382.597.524	86.099.830	131.740.977	164.756.717
Finansal kiralama yükümlülükleri	657.714	672.122	224.041	448.081	-
Ticari borçlar	70.400.575	72.282.225	12.366.137	8.126.882	51.789.206
Diğer borçlar	2.441.103	2.441.103	2.441.103	-	-
Toplam yükümlülük	376.179.216	457.992.974	101.131.111	140.315.940	216.545.923

31 Aralık 2012

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca</u>			
		<u>nakit</u>			
		<u>cıkışlar toplamı</u>	<u>3 aydan</u>	<u>3-12</u>	<u>1-5 yıl</u>
		<u>(I+II+III)</u>	<u>kısa (I)</u>	<u>ay arası (II)</u>	<u>arası (III)</u>
Banka kredileri	109.771.344	118.247.464	25.888.352	16.438.541	75.920.571
Ticari borçlar	9.151.496	9.651.139	4.657.909	4.993.230	-
Diğer borçlar	2.015.055	2.015.055	127.144	1.887.911	-
Toplam yükümlülük	120.937.895	129.913.658	30.673.405	23.319.682	75.920.571

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (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.

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

	31 Aralık 2013			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Diğer	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	21.522.969	13.394	8.694.320	994.300
2. Parasal Finansal Varlıklar	91.275.422	61.120	40.749.575	1.394.143
3. Diğer	4.283	-	1.411	433
4. DÖNEN VARLIKLAR	112.802.674	74.514	49.445.306	2.388.876
5. TOPLAM VARLIKLAR	112.802.674	74.514	49.445.306	2.388.876
6. Ticari Borçlar	(1.855.922)	-	(769.893)	(72.446)
7. Finansal Yükümlülükler	(126.027.515)	-	(59.048.641)	-
8. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	(127.883.437)	-	(59.818.534)	(72.446)
9. Finansal Yükümlülükler	(73.086.548)	-	(34.243.803)	-
10. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(17.162.703)	-	(6.454.311)	(1.153.505)
11. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	(90.249.251)	-	(40.698.114)	(1.153.505)
12. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	(218.132.688)	-	(100.516.648)	(1.225.951)
13. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(105.330.014)	74.514	(51.071.342)	1.162.925

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

	31 Aralık 2012			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Diğer	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	5.361.225	40.591	1.375.508	1.187.530
2. Parasal Finansal Varlıklar	41.114.257	14.513	21.530.085	1.146.401
3. DÖNEN VARLIKLAR	46.475.482	55.104	22.905.593	2.333.931
4. TOPLAM VARLIKLAR	46.475.482	55.104	22.905.593	2.333.931
5. Ticari Borçlar	(734.811)	-	(253.895)	(120.006)
6. Finansal Yükümlülükler	(37.947.186)	-	(21.287.550)	-
7. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	(38.681.997)	-	(21.541.445)	(120.006)
8. Finansal Yükümlülükler	(71.554.357)	-	(40.140.445)	-
9. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	(71.554.357)	-	(40.140.445)	-
10. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	(110.236.354)	-	(61.681.890)	(120.006)
11. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(63.760.872)	55.104	(38.776.297)	2.213.925

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

Kur riskine duyarlılık

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

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

31 Aralık 2013		
Kar / Zarar		
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde</u>		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(10.900.157)	10.900.157
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	(10.900.157)	10.900.157
<u>Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde</u>		
4- Avro net varlık / yükümlülük	341.493	(341.493)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	341.493	(341.493)
<u>Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde</u>		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	25.662	(25.662)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	25.662	(25.662)
TOPLAM (3+6+9)	(10.533.002)	10.533.002

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

Kur riskine duyarlılık (devamı)

	31 Aralık 2012	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde</u>		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(4.351.836)	4.351.836
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	(4.351.836)	4.351.836
<u>Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde</u>		
4- Avro net varlık / yükümlülük	221.393	(221.393)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	221.393	(221.393)
<u>Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde</u>		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	5.510	(5.510)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	5.510	(5.510)
TOPLAM (3+6+9)	(4.124.933)	4.124.933

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

Faiz oranı duyarlılığı

Grup'un faiz oranına duyarlı finansal araçlarının dağılımı aşağıdaki gibidir:

	<u>31 Aralık 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
Sabit Faizli Araçlar		
Finansal Yükümlülükler	303.337.538	109.771.344

Grup'un 31 Aralık 2013 tarihi itibari ile, finansal yükümlülükleri sabit faizli araçlar olması sebebi ile, faiz değişim etkisi riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2012 : Bulunmamaktadır).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Dipnot Referansları
31 Aralık 2013				
<u>Finansal varlıklar</u>				
Nakit ve nakit benzerleri	125.205.400	-	125.205.400	4
Ticari alacaklar	23.853.641	-	23.853.641	7
İlişkili taraflardan alacaklar	343.407	-	343.407	27
<u>Finansal yükümlülükler</u>				
Finansal borçlar	-	303.337.538	303.337.538	6
Ticari borçlar	-	12.062.040	12.062.040	7
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	58.338.535	58.338.535	27
İlişkili taraflara diğer borçlar	-	1.500.000	1.500.000	27
31 Aralık 2012				
<u>Finansal varlıklar</u>				
Nakit ve nakit benzerleri	41.854.579	-	41.854.579	4
Ticari alacaklar	6.101.242	-	6.101.242	7
İlişkili taraflardan alacaklar	170.966	-	170.966	27
<u>Finansal yükümlülükler</u>				
Finansal borçlar	-	109.771.344	109.771.344	6
Ticari borçlar	-	4.158.266	4.158.266	7
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	4.993.230	4.993.230	27
İlişkili taraflara diğer borçlar	-	1.500.000	1.500.000	27

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

29. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

"İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 1. Kısım 5. Bölge Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i"nde (Bulvar 216 Projesi), onaylanan proje kapsamında yapılacak olan bağımsız bölümler 19 Ağustos 2013 tarihinde ihale yolu ile Emlak Konut GYO A.Ş.' den Özak GYO - İnt- Er Yapı Adi Ortaklığı tarafından satın alınmıştır. 7 Ocak 2014 tarihi itibarıyla, Emlak Konut A.Ş. 19 Ağustos 2013 tarihinde ihale yolu ile satışını yapmış olduğu bu arsanın tapusunu Özak GYO – İnt-Er Yapı Adi Ortaklığı'nın ortaklarına payları oranında devretmiştir. Bu devir işlemini takiben İnter Yapı A.Ş., anılan arsa üzerindeki %1'lik payını 568.800 TL + KDV bedel karşılığında Özak GYO A.Ş.'ye satmıştır. Bu işlem sonucunda Özak GYO A.Ş., sözü edilen projenin tamamına sahip olmuştur. Bu kapsamda, 9 Ocak 2014 tarihli sözleşme ile ortaklığın tasfiye edilmesine karar verilmiştir.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından 16 Ocak 2014 tarihinde yapılan "İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i" ihalesinin 2. oturumuna en yüksek teklifi Özak GYO A.Ş.'nin %40 ile ortağı olduğu "Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – Yenigün İnş. San. ve Tic. A.Ş. – Delta Proje İnş. Tur. San. ve Tic. A.Ş. İş Ortaklığı" vermiştir. Teklife göre arsa satışı karşılığı satış toplam geliri 4.240.000.000 TL, arsa satışı karşılığı şirket payı toplam geliri 1.568.800.000 TL olup şirket payı gelir oranı %37'dir.

27 Ocak 2014 itibarıyla Özak GYO A.Ş., Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. hisselerinin %32'lik kısmını Aytur Turizm A.Ş.'den 27.500.000 ABD Doları bedel karşılığı satın almıştır. Satın alma bedelinin 13.750.000 ABD Doları tutarındaki kısmı peşin ödenmiş, bakiye bedelin 6.875.000 ABD Doları tutarındaki kısmı bir yıl sonra, kalan 6.875.000 ABD Doları tutarındaki kısmı ise iki yıl sonra ödenecektir. Bu satın alma ile birlikte, Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. ve Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye karşı Aytur Turizm A.Ş. tarafından açılmış olan ve detayları Not 15'te yer alan davalar karşılıklı sulh neticesinde tarafların davalardan feragat etmesiyle son bulmuştur.

31 Ocak 2014 tarihi itibarıyla, Ahmet Akbalık'ın Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'de sahip olduğu %5,68 ortaklık payı karşılığı olan 85.250 adet hissesi ile Ürfi Akbalık'ın sahip olduğu %1,94 ortaklık payı karşılığı 29.150 adet hissesinin Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından toplam 25.449.428 TL bedel karşılığında satın alınmasına karar verilmiştir.

Grup'un bağlı ortaklıklarından Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin Aydın Didim ve Antalya Demre'de bulunan turizm tahsisli gayrimenkulleri için Ekonomi Bakanlığı'ndan Yatırım Teşvik Belgesi alınmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(b)	82.024.969	5.288.410
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a)	617.743.805	466.181.298
C İştirakler	Md. 24/(b)	288.541.116	343.558.515
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)	-	-
Diğer Varlıklar		127.431.666	7.891.620
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	1.115.741.556	822.919.843
E Finansal Borçlar	Md. 31	302.393.272	109.501.543
F Diğer Finansal Yükümlülükler	Md. 31	-	-
G Finansal Kiralama Borçları	Md. 31	-	-
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)	-	-
İ Özkaynaklar	Md. 31	573.171.158	678.131.433
Diğer Kaynaklar		240.177.126	35.286.867
D Toplam Kaynaklar	Md. 3/(p)	1.115.741.556	822.919.843

Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md. 24/(b)	-	-
A2 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	82.024.969	5.288.410
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)	22.719.446	-
C1 Yabancı İştirakler	Md. 24/(d)	-	-
C2 İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	34.074.600	34.074.600
J Gayrinakdi Krediler	Md. 31	-	-
K Üzerinde Proje Geliştirilecek, Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md. 22/(e)	246.550.000	-
L Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	-	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012	Asgari / Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md. 22/(e)	%22	%0	%10 en fazla
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a), (b)	%55	%57	%51 en az
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	%33	%42	%49 en fazla
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	%0	%0	%49 en fazla
5 Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	%2	%0	%20 en fazla
6 İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	%3	%4	%10 en fazla
7 Borçlanma Sınırı	Md. 31	%53	%16	%500 en fazla
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	%7	%1	%10 en fazla
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye				
9 Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	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.

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