

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**31 Aralık 2014 tarihi itibariyle hazırlanan konsolide
finansal tablolar ve bağımsız denetim raporu**

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Finansal Tablolara İlişkin Rapor

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Özak GYO" veya "Şirket"), Bağlı Ortaklıkları ve Müşterek Faaliyetinin (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2014 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren yıla ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu, konsolide nakit akış tablosu ve önemli muhasebe politikalarının özeti ve diğer açıklayıcı dipnotlarını denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

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

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

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

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

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

Görüş

Görüşümüze göre ilişikteki konsolide finansal tablolar, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, Bağlı Ortaklıkları ve Müşterek Faaliyetinin 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Diğer hususlar

Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü dipnotunda sunulan “Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri” oranı 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla %21 olup bu oran tebliğde belirtilen azami %10 oranının üzerindedir. 274.791.840 TL tutarındaki üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedeli, Şirket’in Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret AŞ ile mülkiyeti kamuya ait arsalar ile ilgili olarak imzaladığı Arsa Karşılığı Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi’nden kaynaklanmakta olup esasen ipoteğin teminat aldığı alacak tutarı 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla 71.626.860 TL olup ilgili ipotek tutarının azalan borç tutarına paralel olarak azaltılması hususunda Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret AŞ tarafından ilgili bankaya müracaatta bulunulmuş olup görüşmeler devam etmektedir.

Özak GYO’nun Türkiye Muhasebe Standartları’na uygun olarak 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları bir başka denetim şirketi tarafından denetlenmiş ve söz konusu denetim şirketi 11 Mart 2014 tarihli raporunda bu konsolide finansal tablolar üzerinde olumlu görüş beyan etmiştir.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun (“TTK”) 398’inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 11 Mart 2015 tarihinde Şirket’in Yönetim Kurulu’na sunulmuştur.
- 2) TTK’nın 402’nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2014 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK’nın 402’nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket’in Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

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

Metin Canoğulları, SMMM
Sorumlu Ortak, Başdenetçi

11 Mart 2015
İstanbul, Türkiye

İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Konsolide finansal durum tablosu.....	1-2
Konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu..... ..	3
Konsolide özkaynaklar değişim tablosu	4
Konsolide nakit akış tablosu	5
Konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar.....	6-63

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2014 tarihli konsolide finansal durum tablosu (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Cari dönem Bağımsız denetimden geçmiş	Geçmiş dönem Bağımsız denetimden geçmiş
Varlıklar	Dipnot referansları	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Dönen varlıklar		258.830.314	412.923.304
Nakit ve nakit benzerleri	4	148.654.203	125.205.400
Ticari alacaklar		6.416.249	24.168.468
- ilişkili taraflardan ticari alacaklar	26	1.030.888	343.407
- ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	5.385.361	23.825.061
Diğer alacaklar		756.939	1.391.574
- ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	756.939	1.391.574
Stoklar	9	69.782.649	221.418.818
Peşin ödenmiş giderler	10	6.155.337	6.985.148
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	24	1.423.646	237.666
Diğer dönen varlıklar	11	25.641.291	33.516.230
Duran varlıklar		1.264.483.239	864.997.532
Finansal yatırımlar	5	10.474	10.474
Ticari alacaklar		-	28.580
- ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	-	28.580
Diğer alacaklar		276.983	111.339
- ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	276.983	111.339
Devam eden proje stokları	9	32.156.620	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	679.580.033	457.258.266
Maddi duran varlıklar	13	326.670.627	310.520.392
Maddi olmayan duran varlıklar	14	482.218	9.862.291
Peşin ödenmiş giderler	10	224.741.851	84.950.207
Ertelenmiş vergi varlığı	24	564.433	2.255.983
Toplam varlıklar		1.523.313.553	1.277.920.836

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2014 tarihli konsolide finansal durum tablosu (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Cari dönem Bağımsız denetimden geçmiş	Geçmiş dönem Bağımsız denetimden geçmiş
Kaynaklar	Dipnot referansları	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli yükümlülükler		407.918.726	339.262.256
Kısa vadeli borçlanmalar	6	77.988.996	34.178.843
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	190.490.376	116.072.147
Ticari borçlar		45.695.124	14.196.985
- İlişkili taraflara ticari borçlar	26	16.734.316	2.134.945
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	28.960.808	12.062.040
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	1.296.986	1.002.837
Diğer borçlar		53.773.713	9.316.993
- İlişkili taraflara diğer borçlar	26	35.961.204	7.491.937
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	17.812.509	1.825.056
Ertelenmiş gelirler	10	38.031.792	163.678.340
Dönem karı vergi yükümlülüğü	24	-	215.286
Kısa vadeli karşılıklar		641.739	600.825
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	641.739	600.825
Uzun vadeli yükümlülükler		298.405.893	271.558.660
Uzun vadeli borçlanmalar	6	172.182.713	153.086.548
Ticari borçlar		14.449.202	-
- İlişkili taraflara ticari borçlar	26	3.706.400	-
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	10.742.802	-
Diğer borçlar		48.463.015	50.211.653
- İlişkili taraflara diğer borçlar	26	32.616.757	50.211.653
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	15.846.258	-
Ertelenmiş gelirler	10	11.830.252	20.345.209
Uzun vadeli karşılıklar		663.454	624.029
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	663.454	624.029
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	24	50.817.257	47.291.221
Özkaynaklar		816.988.934	667.099.920
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		816.248.418	532.793.984
Ödenmiş sermaye	17	157.000.000	157.000.000
Paylara ilişkin primler	17	146.712.969	146.712.969
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	17	200.941.472	107.305.348
- Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları		201.256.874	107.305.348
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları		(315.402)	-
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		8.832.313	4.459.980
Geçmiş yıllar karları		82.501.296	121.550.182
Net dönem karı/(zararı)		220.260.368	(4.234.495)
Kontrol gücü olmayan paylar		740.516	134.305.936
Toplam kaynaklar		1.523.313.553	1.277.920.836

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait
konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmiş	geçmiş
	Dipnot	1 Ocak –	1 Ocak –
	referansları	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Hasılat	18	382.949.206	92.957.253
Satışların maliyeti	18	(253.686.383)	(54.222.563)
Brüt kar		129.262.823	38.734.690
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	19	(16.168.378)	(14.520.906)
Genel yönetim giderleri (-)	19	(9.701.101)	(6.285.018)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	153.127.664	29.728.152
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(18.540.853)	(5.214.774)
Esas faaliyet karı		237.980.155	42.442.144
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	103.361	77.892
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)		-	(321)
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		238.083.516	42.519.715
Finansman giderleri (-)	23	(15.987.834)	(38.140.298)
Vergi öncesi kar		222.095.682	4.379.417
Vergi gideri		(1.841.440)	(4.339.706)
- Dönem vergi gideri	24	-	(1.786.433)
- Ertelenmiş vergi gideri	24	(1.841.440)	(2.553.273)
Net dönem karı		220.254.242	39.711
Dönem karının dağılımı			
Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım		220.260.368	(4.234.495)
Kontrol gücü olmayan paylar		(6.126)	4.274.206
Net dönem karı		220.254.242	39.711
Pay başına kazanç / (kayıp)	25	1,403	(0,027)
Diğer kapsamlı gider:			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Maddi duran varlıklar makul değer artışı		16.252.856	-
Ertelenmiş vergi etkisi		(3.250.571)	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kayıp		(415.004)	-
Ertelenmiş vergi etkisi		78.851	-
Toplam kapsamlı gelir		232.920.374	39.711
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı			
Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım		232.947.251	(4.234.495)
Kontrol gücü olmayan paylar		(26.877)	4.274.206

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait konsolide özkaynaklar değişim tablosu (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler									
	Ödenmiş sermaye	Paylara ilişkin primler	Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/(zararı)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
1 Ocak 2013 itibarıyla 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)
Temettüleri	-	-	-	-	-	(1.912.261)	-	(1.912.261)	(273.307)	(2.185.568)
<i>Net dönem karı/(zararı)</i>	-	-	-	-	-	-	(4.234.495)	(4.234.495)	4.274.206	39.711
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	-	-	-	-	-	-	(4.234.495)	(4.234.495)	4.274.206	39.711
31 Aralık 2013 itibarıyla 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
1 Ocak 2014 itibarıyla 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
Transferler	-	-	-	-	3.808.583	(8.128.519)	4.234.495	(85.441)	85.441	-
Temettüleri	-	-	-	-	-	(758.711)	-	(758.711)	(26.486)	(785.197)
Kontrol gücü olmayan paylar ile gerçekleştirilen işlemler (Not 1)	-	-	80.949.241	-	563.750	(30.161.656)	-	51.351.335	(133.597.498)	(82.246.163)
<i>Net dönem karı</i>	-	-	-	-	-	-	220.260.368	220.260.368	(6.126)	220.254.242
<i>Diğer kapsamlı gelir</i>	-	-	13.002.285	(315.402)	-	-	-	12.686.883	(20.751)	12.666.132
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	-	-	13.002.285	(315.402)	-	-	220.260.368	232.947.251	(26.877)	232.920.374
31 Aralık 2014 itibarıyla bakiye	157.000.000	146.712.969	201.256.874	(315.402)	8.832.313	82.501.296	220.260.368	816.248.418	740.516	816.988.934

(*) 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait konsolide nakit akış tablosu (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
A. İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları			
Dönem karı		220.254.242	39.711
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	13-14	10.478.914	8.697.313
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		2.283.336	949.153
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		4.517.835	(5.734.366)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		1.931.226	18.689.494
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	24	1.841.440	4.339.706
Gerçeğe uygun değer kayı/kazançları ile ilgili düzeltmeler	21	(122.264.125)	(7.051.433)
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıp/kazançlar ile ilgili düzeltmeler	22	(54.455)	(77.892)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		118.988.413	19.851.686
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		70.812.710	(127.590.859)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarından nakit çıkışlar	12	(21.829.844)	(9.185.024)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		15.634.318	(18.343.837)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacak ve varlıklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(118.080.557)	(107.646.831)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		45.947.341	17.726.417
Faaliyetlerle ilgili diğer borç ve yükümlülüklerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(142.608.082)	155.630.884
Faaliyetlerde kullanılan / elde edilen nakit akışları		(31.135.701)	(69.557.564)
Alınan faiz		200.824	4.005.753
Vergi ödemeleri		(1.196.840)	(1.571.147)
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		-	(276.372)
		(32.131.717)	(67.399.330)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Bağlı ortaklık ilave pay edinimi için yapılan nakit çıkışları		(31.268.875)	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkları alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12-13	(10.827.115)	(14.598.997)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışından elde edilen hasılat		448.395	77.892
Diğer nakit çıkışlar		-	(6.250)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit çıkışları		(41.647.595)	(14.527.355)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		242.795.431	189.726.618
Ödenen faiz		(21.349.658)	(6.314.622)
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(123.432.461)	(15.948.922)
Ödenen temettüleri		(785.197)	(2.185.568)
Finansman faaliyetlerinden sağlanan nakit girişleri		97.228.115	165.277.506
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ		23.448.803	83.350.821
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	125.205.400	41.854.579
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	148.654.203	125.205.400

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

1. Grup'un organizasyonu ve faaliyet konusu

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

Özak GYO ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak isimlendirilecektir) personel sayısı detayı şu şekildedir: 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Özak GYO'nun personel sayısı 32 (31 Aralık 2013: 22), Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin personel sayısı 5 (31 Aralık 2013: 6), Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'nin personel sayısı 479 (31 Aralık 2013: 490), Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı'nda ve Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.'de çalışan personel bulunmamaktadır (31 Aralık 2013: bulunmamaktadır).

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 Borsa İstanbul'da ("BİST") işlem görmektedir. Grup'un ana ortağı ile esas kontrolü elinde tutan taraf Ahmet Akbalık ve Urfi Akbalık'tır.

Grup Türkiye'de faaliyet göstermektedir.

Bağlı ortaklıklar:

Şirket'in bağlı ortaklıklarının detayı aşağıda verilmektedir:

Bağlı ortaklıklar	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Şirket'in sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)	
			31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. (*) (Aktay Turizm)	Otelcilik	İstanbul	100	57
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. (**) (Aktay Otel)	Otelcilik	İstanbul	95	95
Özak GYO – İnt-Er Yapı Adi Ortaklığı (***)	Taahhüt işleri	İstanbul	-	99
Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş. (Arstate)	Gayrimenkul yatırımı	İstanbul	100	100

(*) Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin (Aktay Turizm) hisselerinin %32'lik kısmı 24 Ocak 2014 tarihinde Aytur Turizm Yatırım İşletme San. ve Tic. A.Ş.'den, %7,63'lük kısmı 31 Ocak 2014 tarihinde Ahmet Akbalık ve Urfi Akbalık'tan, %3,37'lik kısmı ise 30 Eylül 2014 tarihinde İnt-er Yapı İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş.'den satın alınmıştır. Şirket'in sermayedeki pay oranı %57'den %100'e yükselmiştir.

(**) Aktay Otel İşletmeleri A.Ş., (Aktay Otel) turistik oteller, moteller, tatil köyleri gibi her türlü turistik tesisleri kiralamak, yapmak, satın almak, onarmak, işletmek veya işletirmek amacı ile kurulmuş olup, Grup'un Antalya/Türkiye'deki oteli "Ela Quality Resort Otel"ini Aktay Turizm'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'i" için Özak GYO ve İnt-Er Yapı İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş. tarafından 12 Haziran 2012 tarihinde kurulmuştur. "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 İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş., anılan arsa üzerindeki %1'lik payını 568.800 TL + KDV bedel karşılığında Özak GYO'ya satmıştır. Bu işlem sonucunda Özak GYO sözü edilen projenin tamamına sahip olmuştur. Bu kapsamda, 9 Ocak 2014 tarihli sözleşme ile ortaklığın tasfiye edilmesine karar verilmiştir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

Müşterek faaliyetler:

Şirket'in müşterek faaliyetinin detayı aşağıda verilmektedir:

			Şirket'in sermayedeki pay oranı (%)	
Müşterek faaliyetler	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	55	-

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

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 11 Mart 2015 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

TMS'ye Uygunluk Beyanı

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

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

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

Kullanılan Para Birimi

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Konsolidasyona İlişkin Esaslar

Şirket'in bağlı ortaklık ve müşterek faaliyetlerinin 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklıklar	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sahiplik oranı (%)
Aktay Turizm	Otelcilik	İstanbul	100
Aktay Otel	Otelcilik	İstanbul	95
Arstate	Gayrimenkul Yatırımı	Balmumcu/İstanbul	100
Müşterek faaliyetler	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sahiplik oranı (%)
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	55

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

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

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.

**31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

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

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

Grup'un mevcut bağlı ortaklığının sermaye payındaki değişiklikler

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

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

Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

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

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

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

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.

**31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Geçmiş dönem finansal tablolarında yapılan sınıflamalar

Grup'un 31 Aralık 2013 tarihli konsolide finansal durum tablosunda yapılan sınıflamalar aşağıdaki gibidir:

- Cari dönem vergisiyle ilgili borçlar kalemi altında gösterilen 883.953 TL tutarındaki KDV borçları, ilişkili olmayan taraflara diğer borçlar hesabına sınıflanmıştır.
- Uzun vadeli ilişkili taraflara ticari borçlar altında gösterilen 50.211.653 TL tutarındaki hisse alımı ile alakalı borçlar uzun vadeli ilişkili taraflara diğer borçlar hesabına sınıflanmıştır.
- Kısa vadeli ilişkili taraflara ticari borçlar altında gösterilen 5.991.937 TL tutarındaki finansal kiralama ile alakalı borçlar kısa vadeli ilişkili taraflara diğer borçlar hesabına sınıflanmıştır.
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar altında gösterilen 544.491 TL tutarındaki izin yükümlülüğü çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar hesabına sınıflanmıştır.
- Diğer duran varlıklar altında muhasebeleştirilen 2.364.097 TL tutarındaki proje avansların faiz tahakkukları, ilgili avans kalemlerinin muhasebeleştirildiği uzun vadeli peşin ödenen giderler hesabına sınıflanmıştır.
- Maddi olmayan duran varlıklar altında muhasebeleştirilen net defter değeri 13.810.930 TL olan Grup'un Antalya, Türkiye'deki Ela Quality Resort Otel'e ilişkin arsa parsel kesin tahsis bedeli ve altyapı katılım bedeli maddi duran varlıklarda ilgili varlığın değerine sınıflanmıştır.

2.5 TMS/IFRS'deki Değişiklikler

1 Ocak - 31 Aralık 2014 hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları, aşağıda belirtilen 1 Ocak 2014 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş standartlar ve Uluslararası Finansal Raporlama Yorumlama Komitesi ("UFRYK") yorumları dışında, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

1 Ocak 2014 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:

- TMS 32 Finansal Araçlar: Sunum - Finansal Varlık ve Borçların Netleştirilmesi (Değişiklik)
- TFRS Yorum 21 Vergi ve Vergi Benzeri Yükümlülükler
- TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü - Finansal olmayan varlıklar için geri kazanılabilir değer açıklamaları (Değişiklik)
- TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme - Türev ürünlerin devri ve riskten korunma muhasebesinin devamlılığı (Değişiklik)
- TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar (Değişiklik)

Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde herhangi bir etkisi olmamıştır.

Yayımlanan ancak yürürlüğe henüz girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar, değişiklikler ve iyileştirmeler:

- TFRS 9 - Finansal Araçlar - Sınıflandırma ve Açıklama
- TMS 19 - Tanımlanmış Fayda Planları: Çalışan Katkıları (Değişiklik)
- TFRS 11 - Müşterek Faaliyetlerde Hisse Edinimi (Değişiklikler)
- TMS 16 ve TMS 38 - Kabul edilebilir Amortisman ve İtfa Yöntemlerinin Açıklığa Kavuşturulması (TMS 16 ve TMS 38'deki Değişiklikler)
- TMS 16 - Maddi Duran Varlıklar ve TMS 41 Tarımsal Faaliyetler: Taşıyıcı Bitkiler (Değişiklikler)
- Yıllık iyileştirmeler - 2010 - 2012 Dönemi
- Yıllık iyileştirmeler - 2011 - 2013 Dönemi

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından yayımlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar:

- Yıllık İyileştirmeler - 2010-2012 Dönemi
- Yıllık İyileştirmeler - 2012-2014 Dönemi
- UFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat
- UFRS 9 - Finansal Araçlar - Nihai Standart (2014)
- UMS 27 - Bireysel Mali Tablolarda Özkaynak Yöntemi (UMS 27'de Değişiklik)
- UFRS 10 ve UMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları - Değişiklikler
- UFRS 10, UFRS 12 ve UMS 28: Yatırım İşletmeleri: Konsolidasyon istisnasının uygulanması (UFRS 10 ve UMS 28'de Değişiklik)
- UMS 1 - Açıklama İnisyatifi (UMS 1'de Değişiklik)

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Hasılat

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

Gayrimenkul satışlarından ve kiralamalarından elde edilen gelirler:

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

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

Otelcilik gelirleri:

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.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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 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 konsolide kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

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

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 konsolide kar veya zarar tablosuna dahil edilirler.

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

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

Maddi Duran Varlıklar

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 değerlerin defter değerinden önemli farklılık göstermeyecek şekilde düzenli aralıklarla yapılır.

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

**31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Yeniden değerlendirilen binaların amortismanı konsolide 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. Bina haricindeki maddi duran varlıklar, 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 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 konsolide kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Borçlanma Maliyetleri

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

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

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 konsolide kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

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

**31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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.

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 Grup 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.

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

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

Finansal araçlar

Finansal varlıklar

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

Ticari alacaklar

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

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

**31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Nakit ve nakit benzerleri

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

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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.

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

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

Banka kredileri

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

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

Ticari borçlar

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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve çıkarılması

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

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

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

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

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

İşletme birleşmeleri

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

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

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

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

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

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

**31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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, Grup'un 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 çevrilmiştir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar. Kur farkları, geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları haricinde, oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilir.

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 arttırmabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

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.

Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

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

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

**31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Vergi gideri veya geliri, dönem içerisinde ortaya çıkan kazanç veya zararlar ile alakalı olarak hesaplanan cari ve ertelenmiş verginin toplamıdır.

Cari ve ertelenmiş vergi hesaplanmasında yürürlükte olan vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır.

Ertelenmiş vergi, bilanço yükümlülüğü metoduna göre hesaplanmıştır. Ertelenmiş vergi, aktif ve pasiflerin finansal tablolarda yansıtılan değerleri ile yasal vergi matrahları arasındaki geçici farkların vergi etkisi olup, finansal raporlama amacıyla dikkate alınarak yansıtılmaktadır. Ertelenmiş vergi aktifte ileride bu zamanlama farklılıklarının kullanılabileceği bir mali kar oluşabileceği ölçüde; tüm indirilebilir geçici farklar, kullanılmayan teşvik tutarları ile geçmiş dönemlere ilişkin taşınan mali zararlar için kayda alınır. Ertelenmiş vergi aktifte her bilanço döneminde gözden geçirilmekte ve ertelenmiş vergi aktifinin ileride kullanılması için yeterli mali karın oluşmasının mümkün olmadığı durumlarda, bilançoda taşınan değeri azaltılmaktadır.

Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

Ertelenmiş vergi, aynı veya farklı bir dönemde doğrudan özkaynak ile ilişkilendirilen işlemlerle ilgili ise doğrudan özkaynak hesap grubuyla ilişkilendirilir.

İndirimli kurumlar vergisi ödemesine imkan sağlayan devlet teşvikleri TMS 12 Gelir Vergileri standardı kapsamında değerlendirilerek; hak kazanılan vergi avantajı tutarı üzerinden, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu avantajdan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla, ertelenen vergi varlığı muhasebeleştirilmektedir.

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

a) Kıdem tazminatı karşılığı

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

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

b) Tanımlanan katkı planları:

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

**31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

c) Kullanılmamış izin hakları

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

Nakit 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.

İlişkili taraflar

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

Söz konusu kişinin,

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

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

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

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

2.7 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.8 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Binaların gerçeğe uygun değer tespitleri

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

Ertelenmiş Vergi

Grup, vergiye tabi Bağlı Ortaklıklarının vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleşirmektedir. 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.

Şüpheli Alacak Karşılıkları

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

Borçlanma maliyetleri

Grup projelerin finansmanını sağlamak amacıyla TL para birim haricinde ABD Doları ve Avro cinsinden finansal borçlanmalar gerçekleştirmektedir. Özellikle varlıkların elde edilmesi ile doğrudan ilişkili yabancı para cinsinden kredilerden kaynaklanan borçlanma maliyetlerinin tutarını belirlenmesi esnasında birtakım varsayımlar yapılması gerekmektedir. Bu kapsamda projeler ile alakalı alınan yabancı para birimi cinsinden krediler ile ilgili oluşan borçlanma maliyetleri TL kredi faizleri ile karşılaştırılmakta ve hesaplanan borçlanma maliyetleri kümüle yönteme göre mali aktifleştirilmektedir.

2.9 İşletmenin sürekliliği

İlişikte sunulan konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre düzenlenmiştir. Grup'un 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarından 149.088.412 TL fazla olup devam eden projeler ve mevcut proje stoklarından gerçekleştirilecek satışlar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kira sözleşmeleri uyarınca elde edilen nakit akışları ile gerektiğinde yeni finansal borçlanmalar vasıtasıyla nakit akış yönetimi sağlanmaktadır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(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 bölümlerini belirlemiştir.

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

Grup'un faaliyet bölümlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2014				
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otellilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı				
Hasılat	331.455.038	123.383.304	(71.889.136)	382.949.206
Satışların maliyeti (-)	(214.650.714)	(97.172.405)	58.136.736	(253.686.383)
Brüt kar	116.804.324	26.210.899	(13.752.400)	129.262.823
Genel yönetim giderleri (-)	(606.230)	(3.149.331)	(5.945.540)	(9.701.101)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(436.625)	(8.457.830)	(7.273.923)	(16.168.378)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	268.372	2.120.232	150.739.060	153.127.664
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(729)	(3.310.904)	(15.229.220)	(18.540.853)
Esas faaliyet (zarar)/karı	116.029.112	13.413.066	108.537.977	237.980.155
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	828.964	(667.472)	(58.131)	103.361
Finansman gideri öncesi faaliyet (zararı)/karı	116.858.076	12.745.594	108.479.846	238.083.516
Finansman giderleri	35.703.054	2.326.662	(54.017.550)	(15.987.834)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/karı	152.561.130	15.072.256	54.462.296	222.095.682
Vergi Geliri / (Gideri)	-	-	(1.841.440)	(1.841.440)
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/(gideri)	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	-	(1.841.440)	(1.841.440)
Dönem (zararı)/karı	152.561.130	15.072.256	52.620.856	220.254.242

31 Aralık 2013				
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otellilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı				
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	(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, satış ve dağıtım 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 faaliyet (zarar)/karı	(5.038.771)	13.683.166	33.797.749	42.442.144
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	-	77.892	77.892
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	-	-	(321)	(321)
Finansman gideri öncesi faaliyet (zararı)/karı	(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)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/karı	(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 geliri/(gideri)	-	(1.786.433)	-	(1.786.433)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	-	(2.553.273)	(2.553.273)
Dönem (zararı)/karı	(11.911.524)	20.737.766	(8.786.531)	39.711

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. Bölümlere göre raporlama (devamı)

31 Aralık 2014				
Varlıklar	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm- otellilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltilmeleri	Toplam
Dönen varlıklar	594.441.596	32.338.943	(367.950.225)	258.830.314
Cari olmayan / Duran varlıklar	784.454.274	116.475.459	363.553.506	1.264.483.239
Toplam varlıklar	1.378.895.870	148.814.402	(4.396.719)	1.523.313.553

31 Aralık 2014				
Kaynaklar	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm- otellilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltilmeleri	Toplam
Kısa vadeli yükümlülükler	497.748.292	40.203.852	(130.033.418)	407.918.726
Uzun vadeli yükümlülükler	203.081.240	2.709.169	92.615.484	298.405.893
Özkaynaklar	678.066.338	105.901.381	33.021.215	816.988.934
Toplam kaynaklar	1.378.895.870	148.814.402	(4.396.719)	1.523.313.553

31 Aralık 2013				
Varlıklar	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm- otellilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltilmeleri	Toplam
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 varlıklar	862.973.596	159.350.016	255.597.224	1.277.920.836

31 Aralık 2013				
Kaynaklar	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm- otellilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltilmeleri	Toplam
Kısa vadeli yükümlülükler	469.002.800	33.122.285	(162.862.829)	339.262.256
Uzun vadeli yükümlülükler	195.615.919	2.024.617	73.918.124	271.558.660
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

Vergi Usul Kanunu'na göre hesaplanmış amortisman ve itfa giderlerinin bölümlere göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

		1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
Amortisman / İtfa Payları			
Turizm – otellilik		5.728.833	4.313.023
Gayrimenkul yatırımları		4.403.435	8.143.019
		10.132.268	12.456.042

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kasa	64.402	64.243
Bankadaki nakit	148.589.801	125.141.157
Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	119.339.458	108.611.701
Vadesiz mevduatlar	29.250.343	16.529.456
	148.654.203	125.205.400

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2014
Türk Lirası	8,30-8,61	67.027.577
ABD Doları	1,76	4.871.980
Avro	2,00	47.439.901
		119.339.458

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2013
Türk Lirası	5,00-6,25	20.860.240
ABD Doları	2,00-3,50	85.205.977
Avro	3,40	2.545.484
		108.611.701

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 27. notta açıklanmıştır.

5. Finansal yatırımlar

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Satılmaya hazır finansal varlıklar	10.474	10.474
	10.474	10.474

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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

6. Finansal borçlar

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla finansal borçların detayı aşağıda verilmiştir:

Finansal borçlar	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli borçlanmalar	77.988.996	34.178.843
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	190.490.376	116.072.147
Uzun vadeli borçlanmalar	172.182.713	153.086.548
	440.662.085	303.337.538

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla finansal borçların kırılımı aşağıda verilmiştir:

Finansal borçlar	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Banka kredileri	440.357.396	302.679.824
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	304.689	657.714
	440.662.085	303.337.538

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
1 yıl içerisinde ödenecek	268.174.681	149.593.276
1 – 2 yıl içerisinde ödenecek	129.538.666	153.086.548
2-5 yıl içerisinde ödenecek	42.644.049	-
	440.357.396	302.679.824

Banka kredilerinin döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

		31 Aralık 2014	
Para birimi	Faiz oranı	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	%11,22 - %15,06	127.243.742	139.620.069
ABD Doları	%4,06 - %6,49	131.125.977	-
Avro	%4,19	9.804.962	32.562.646
		268.174.681	172.182.715
		31 Aralık 2013	
Para birimi	Faiz oranı	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	%0,00 - %11,40	23.565.761	80.000.000
ABD Doları	%2,00 - %6,00	126.027.515	73.086.548
		149.593.276	153.086.548

31 Aralık 2014 tarihi itibarı ile kullanılan krediler karşılığında Grup tarafından verilen bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2013: 7.792.000 Avro ve 69.092.000 ABD Doları).

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

7. Ticari alacak ve borçlar

a) Ticari Alacaklar:

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Ticari alacaklar	7.507.802	1.881.343
Alacak senetleri	915.867	22.870.285
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(3.038.308)	(926.567)
	5.385.361	23.825.061

Grup'un turizm şirketlerine istinaden ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süreleri 7 ile 30 gün arasında değişmektedir (31 Aralık 2013: 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 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri		
Açılış bakiyesi	926.567	793.149
Dönem gideri (Not 19)	2.146.481	418.997
Tahsilatlar	(34.740)	(285.579)
Kapanış bakiyesi	3.038.308	926.567

Uzun vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Alacak senetleri	-	28.580
	-	28.580

Ticari alacaklardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 27'de verilmiştir.

b) Ticari Borçlar:

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Ticari borçlar	16.050.708	9.580.587
Gider tahakkukları(*)	12.534.916	1.216.839
Borç senetleri	500.222	1.568.711
Borç reeskontu (-)	(125.038)	(304.097)
	28.960.808	12.062.040

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

Grup'un ticari borçlarına ilişkin ortalama vade süreleri 30 gündür (31 Aralık 2013: 45 gün).

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

7. Ticari alacak ve borçlar (devamı)

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

Uzun vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Ticari borçlar(*)	15.277.146	-
Borç reeskontu (-)	(4.534.344)	-
	10.742.802	-

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

8. Diğer alacaklar ve borçlar

a) Diğer Alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Bloke mevduat	388.207	1.240.853
Verilen depozito ve teminatlar	33.752	76.505
Diğer	334.980	74.216
	756.939	1.391.574
Uzun vadeli diğer alacaklar	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Verilen depozito ve teminatlar	276.983	111.339
	276.983	111.339

b) Diğer Borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Alınan depozito ve teminatlar(*)	1.161.287	646.613
Ödenecek vergiler	709.697	883.953
Diğer(**)	15.941.525	294.490
	17.812.509	1.825.056

(*) Grup'un hakediş ödemeleri yaptığı taşeron firmalarından, ödemelerden önce aldığı teminat bedellerinden oluşmaktadır.
(**) Aktay Turizm hisselerinin alımı ile alakalı Aytur Turizm Yatırım İşletme San. ve Tic. A.Ş.'ye 15.940.823 TL tutarında borç diğer borçlar hesabında muhasebeleştirilmiştir.

Uzun vadeli diğer borçlar:

Uzun vadeli diğer borçların 15.846.258 TL'lik kısmı Aktay Turizm hisselerinin alımı ile alakalı Aytur Turizm Yatırım İşletme San. Ve Tic. A.Ş.'ye olan borçtan kaynaklıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

9. Stoklar

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Tamamlanan proje stokları(*)	68.001.714	-
Devam eden proje stokları	-	220.387.858
Turizm faaliyetleri ile ilgili stoklar	1.780.935	1.030.960
Kısa vadeli stoklar	69.782.649	221.418.818
Devam eden proje stokları (**)	32.156.620	-
	101.939.269	221.418.818

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

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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla stoklarda kalan aktifleştirilmiş finansman gideri tutarı 4.152.327 TL'dir.

10. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Taşeronlara verilen avanslar	3.832.354	4.058.045
Verilen sipariş avansları	1.468.966	2.270.297
Gelecek aylara ait giderler	854.017	656.806
	6.155.337	6.985.148
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Proje avansı (*)	224.180.033	84.564.097
Sabit kıymet alımı için verilen avanslar	363.865	361.894
Gelecek yıllara ait giderler(**)	197.953	24.216
	224.741.851	84.950.207

(*) 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla proje avansları, İzmir ili Konak İlçesinde ve İstanbul Zeytinburnu İlçesinde bulunan arsa alanları üzerinde, "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" iş modeline dayalı olarak yapılacak olan projeye istinaden Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.'ye ve Emlak Konut GYO A.Ş.'ye verilen avanslardan oluşmaktadır. İzmir projesinde, 9 Eylül 2013 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden konut, residence, AVM, ofis ve hastane inşa edilecek ve elde edilen hasılat tutarı Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. ile Grup arasında sözleşme hükümlerine uygun olarak paylaşılacaktır. Anılan sözleşmeye göre, projeden elde edilecek asgari 1.350.000.000 TL tutarındaki hasılatın %63'lük bölümü Özak GYO'nun, %37'lik bölümü ise Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.'nin olacaktır. Bu proje ile alakalı olarak ödenen avans bedeli 94.737.808 TL'dir. Bunun dışında İstanbul Zeytinburnu İlçesi Kazlıçeşme Mahallesi'ndeki 111.262,55 m2 arsa alanları üzerinde, "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" iş modeline dayalı olarak yapılacak olan projeye istinaden Özak-Yeniğün -Ziylan Adi Ortaklığı kurulmuş, ortaklığın hisse yapısı Özak GYO %55, Yeniğün %15, Ziylan %30 oranında belirlenmiştir. Emlak Konut GYO ile 8 Nisan 2014 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden konut, rezidans, AVM, ofis inşa edilecek ve elde edilen hasılat tutarı taraflar arasında sözleşme hükümlerine uygun olarak paylaşılacaktır. Anılan sözleşmeye göre, projeden elde edilecek asgari 4.240.000.000 TL tutarındaki hasılatın %63'lük bölümü Özak-Yeniğün-Ziylan Adi Ortaklığı'nın geliri olacaktır. Sözleşme imzalanmadan önce Emlak Konut GYO'ya 235.320.000 TL avans verilmiştir ve ÖZAK GYO kendi payını avans olarak ödemiştir. Özak GYO'nun bu proje için Emlak Konut GYO'ya ödediği avans bedeli 129.442.225 TL'dir.

(**) Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin Antalya'da kiraladığı arsalar ile ilgili olarak Kültür ve Turizm Bakanlığı ile yapmış olduğu "Üst Hakkı Kullanım Sözleşmesi" gereğince ödemek zorunda olduğu irtifak hakkı bedeli her yıl ödemektedir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler (devamı)

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Alınan sipariş avansları (*)	31.668.487	157.557.910
Gelecek aylara ait gelirler (**)	6.363.305	6.120.430
	38.031.792	163.678.340

- (*) Alınan sipariş avansları esas olarak, Bayrampaşa konut projesine istinaden aldığı avanslar ile Metro Gross Market Bakırköy Alışveriş Hiz. Tic. Ltd. Şti.'den almış olduğu kira avansının kısa vadeli kısmından oluşmaktadır.
- (**) Grup'un portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin peşin kesilen kira fatura bedellerinden oluşmaktadır.

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Alınan sipariş avansları (*)	11.830.252	20.345.209
	11.830.252	20.345.209

- (*) 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. Diğer varlık ve yükümlülükler

Diğer dönen varlıklar	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Devreden KDV	25.561.453	33.467.425
Diğer KDV	53.460	39.021
İş avansları	18.578	6.639
Diğer	7.800	3.145
	25.641.291	33.516.230

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2014 tarihi itibariyle
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2014 itibariyle açılış bakiyesi	181.591.380	275.666.886	457.258.266
Alımlar	21.829.844	-	21.829.844
Transfer (*) (**)	8.266.544	69.961.254	78.227.798
Makul değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç	12.374.734	109.889.391	122.264.125
31 Aralık 2014 itibariyle kapanış bakiyesi	224.062.502	455.517.531	679.580.033
	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2013 itibariyle açılış bakiyesi	103.746.341	270.245.881	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	16.488.452	(9.437.019)	7.051.433
31 Aralık 2013 itibariyle kapanış bakiyesi	181.591.380	275.666.886	457.258.266

- (*) Grup'un 6292 sayılı Kanun kapsamında satın alma başvurusunda bulunduğu, "İstanbul İli Eyüp İlçesi Göktürk Mahallesi'ndeki 2/B kapsamındaki taşınmazın alımı 20 Mayıs 2014 tarihinde tamamlanmıştır. Alım işleminin tamamlanmasına istinaden, ilgili arsanın alımı ile alakalı 2013 yılında ödenen 8.266.544 TL tutarındaki muvafakat bedeli maddi olmayan duran varlıklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanmıştır.
- (**) Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mah. 3394 Ada 1 no'lu parselde yer alan Bulvar 216 projesindeki 43 adet bağımsız bölümün inşaatı tamamlanmış, ilgili bölümler kiralama faaliyetine konu olmalarından ötürü yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanmıştır.
- (***) Grup'un, Arstate hisselerinin %54,8'lik kısmını alması sonucunda, Arstate'i konsolidasyona dahil etmesinden kaynaklanmaktadır.

Grup'un 31 Aralık 2014 tarihi itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Grup ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerleme çalışmaları neticesinde elde edilmiştir. Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerleme şirkettir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlemede, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri dikkate alınmıştır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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

	Kullanılan yöntem	Seviye	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
İkitelli Bina	Emsal Karşılaştırma	2	194.001.038	188.735.958
Güneşli Bina	Emsal Karşılaştırma	2	89.712.000	86.930.928
Bayrampaşa Arsa & Bina	Emsal Karşılaştırma	2	84.220.503	82.419.724
Balmumcu Arsa (*)	Emsal Karşılaştırma	2	79.102.999	76.452.210
Bağcılar Arsa	Emsal Karşılaştırma	2	24.799.000	22.719.446
Eyüp Arsa	Emsal Karşılaştırma	2	35.940.000	-
Ataşehir Bina(**)	Gelir İndirgeme	3	171.804.493	-
			679.580.033	457.258.266

- (*) 31 Aralık 2014 tarihli değerleme raporunda, "Balmumcu Arsa" içerisinde bulunan 197 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. Ayrıca 150 parsel numaralı gayrimenkulün üzerinde bulunan yapının yıkılarak gayrimenkulün durumunun arsa tescilli tapusuyla uyumlu hale getirildikten sonra arsa portföyüne dâhil edilebileceğinin düşünüldüğü ifade edilmiştir.
- (**) Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy mahallesi 3394 Ada 1 no'lu parselde yer alan Bulvar 216 projesindeki 43 adet bağımsız bölüm için REEL Gayrimenkul Değerleme AŞ tarafından 31 Aralık 2014 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu taşınmazın değeri 171.804.493 TL olarak belirlenmiştir. Bağımsız bölümler ile alakalı uzun vadeli kira sözleşmelerinin yapılmış olması ve AVM'nin hâlihazırda açılmış olmasından ötürü gerçeğe uygun değer olarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi sonucunda çıkan değerlerin kullanılması kararlaştırılmıştır. Değerin belirlenmesi esnasında taşınmazlardan elde edilecek kira gelirinin yıllık %7 oranında artacağı öngörülerek 10 senelik periyotta elde edilecek nakit akışları hesaplanmış ve hesaplanan tutar vergi öncesi %10,5 indirgeme oranı ile iskonto edilmiştir. Oluşması beklenen yönetim ve işletme giderlerinin, benzer örneklerde bir AVM'de ortalama oran olan %4 olacağı varsayılmaktadır.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Ataşehir Binasının gerçeğe uygun değer hesaplamasında kullanılan önemli varsayımların duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

Duyarlılık seviyesi	İskonto oranı		Kira artış oranı	
	%0,5 azalış	%0,5 artış	%0,5 azalış	%0,5 artış
Oran	(%10,0)	(%11,0)	(%6,5)	(%7,5)
Gerçeğe uygun değerdeki değişim	177.851.971	166.021.564	166.800.831	176.976.823

Grup, 21.716.977 TL tutarındaki kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir (31 Aralık 2013: 17.790.771 TL). Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 4.507.624 TL'dir (31 Aralık 2013: 2.667.193 TL).

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

13. Maddi duran varlıklar

	Yer altı ve yer üstü düzenleri	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Maliyet değeri							
1 Ocak 2014 itibarıyla açılış bakiyesi	204.964	321.412.339	7.761.816	1.004.238	26.532.226	228.313	357.143.896
Alımlar	-	2.536.108	87.263	271.000	4.969.969	2.878.065	10.742.405
Yeniden değerlendirme değeri artışı	-	16.252.856	-	-	-	-	16.252.856
Çıkışlar	-	-	-	(587.782)	-	-	(587.782)
31 Aralık 2014 itibarıyla kapanış bakiyesi	204.964	340.201.303	7.849.079	687.456	31.502.195	3.106.378	383.551.375
Birikmiş amortismanlar							
1 Ocak 2014 itibarıyla açılış bakiyesi	(5.901)	(23.701.696)	(4.556.997)	(633.687)	(17.725.223)	-	(46.623.504)
Dönem gideri	(10.695)	(7.213.912)	(567.852)	(176.474)	(2.482.153)	-	(10.451.086)
Çıkışlar	-	-	-	193.842	-	-	193.842
31 Aralık 2014 itibarıyla kapanış bakiyesi	(16.596)	(30.915.608)	(5.124.849)	(616.319)	(20.207.376)	-	(56.880.748)
31 Aralık 2014 itibarıyla kapanış bakiyesi	188.368	309.285.695	2.724.230	71.137	11.294.819	3.106.378	326.670.627

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Grup'un maddi duran varlıkları üzerinde verilen herhangi bir ipotek bulunmamaktadır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

13. Maddi duran varlıklar (devamı)

	Yer altı ve yer üstü düzenleri	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Maliyet değeri							
1 Ocak 2013 itibarıyla açılış bakiyesi	-	320.745.332	7.525.470	817.210	23.129.925	-	352.217.937
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 itibarıyla kapanış bakiyesi	204.964	321.412.339	7.761.816	1.004.238	26.532.226	228.313	357.143.896
Birikmiş amortismanlar							
1 Ocak 2013 itibarıyla açılış bakiyesi	-	(17.896.170)	(3.979.859)	(622.797)	(15.655.569)	-	(38.154.395)
Dönem gideri	(5.901)	(5.805.526)	(577.138)	(131.780)	(2.069.654)	-	(8.589.999)
Çıkışlar	-	-	-	120.890	-	-	120.890
31 Aralık 2013 itibarıyla kapanış bakiyesi	(5.901)	(23.701.696)	(4.556.997)	(633.687)	(17.725.223)	-	(46.623.504)
31 Aralık 2013 itibarıyla kapanış bakiyesi	199.063	297.710.643	3.204.819	370.551	8.807.003	228.313	310.520.392

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Grup'un maddi duran varlıkları üzerinde 7.792.000 Avro ve 15.592.000 ABD Doları tutarlarında ipotek bulunmaktadır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

13. Maddi duran varlıklar (devamı)

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

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

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

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

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Maliyet	73.228.702	69.949.031
Birikmiş amortisman	(11.939.388)	(10.758.214)
Net defter değeri	61.289.314	59.190.817

Finansal kiralama yoluyla elde edilen varlıkların net defter değeri 1.426.296 TL'dir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2014 tarihi itibariyle
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

14. Maddi olmayan duran varlıklar

	Haklar	Diğer maddi olmayan duran varlıklar	Toplam
Maliyet değeri			
1 Ocak 2014 itibariyle açılış bakiyesi	9.966.457	175.521	10.141.978
Alımlar	39.484	45.226	84.710
Transfer(*)	(9.436.955)	-	(9.436.955)
31 Aralık 2014 itibariyle kapanış bakiyesi	568.986	220.747	789.733
Birikmiş amortismanlar			
1 Ocak 2014 itibariyle açılış bakiyesi	(122.185)	(157.502)	(279.687)
Dönem gideri	(13.172)	(14.656)	(27.828)
31 Aralık 2014 itibariyle kapanış bakiyesi	(135.357)	(172.158)	(307.515)
31 Aralık 2014 itibariyle net defter değeri	433.629	48.589	482.218

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

	Haklar	Diğer maddi olmayan duran varlıklar	Toplam
Maliyet değeri			
1 Ocak 2013 itibariyle açılış bakiyesi	432.383	157.447	589.830
Alımlar (**)	9.534.074	18.074	9.552.148
31 Aralık 2013 itibariyle kapanış bakiyesi	9.966.457	175.521	10.141.978
Birikmiş amortismanlar			
1 Ocak 2013 itibariyle açılış bakiyesi	(32.591)	(139.782)	(172.373)
Dönem gideri	(89.594)	(17.720)	(107.314)
31 Aralık 2013 itibariyle kapanış bakiyesi	(122.185)	(157.502)	(279.687)
31 Aralık 2013 itibariyle net defter değeri	9.844.272	18.019	9.862.291

(**) Alım tutarının 8.266.544 TL'lik kısmı İstanbul, Göktürk Köyü'nde bulunan 963 parsel numaralı taşınmazın 6292 sayılı Kanun kapsamında satın alınmasına yöneliktir.

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

15. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla Grup'un teminat/ipotek/rehin (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	248.762.627	50.125.696
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3.kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı		
i. Ana ortak rehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3.kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	248.762.627	50.125.696

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

	31 Aralık 2014			31 Aralık 2013		
	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL
Teminat mektubu	32.851.267	7.200.000	248.762.627	826.267	9.000.000	50.125.696
	32.851.267	7.200.000	248.762.627	826.267	9.000.000	50.125.696

Grup aleyhine açılmış ve devam etmekte olan dava tutarları 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, 1.529.123 TL'dir ve 641.739 TL tutarındaki kısmına karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2013: 746.309 TL'dir ve 600.825 TL tutarındaki kısmına karşılık ayrılmıştır). Grup yönetimi, karşılık ayrılanlar dışındaki davaların lehte sonuçlanacağını tahmin etmektedir.

	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
Açılış bakiyesi	600.825	504.851
Dönem gideri (Not 19)	40.914	95.974
Kapanış bakiyesi	641.739	600.825

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

16. Çalışanlara sağlanan faydalar

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Personele ödenecek ücretler	947.446	687.975
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	349.540	314.862
	1.296.986	1.002.837

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kıdem tazminatı karşılığı	183.372	79.538
Kullanılmayan izin karşılığı	480.082	544.491
	663.454	624.029

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 2014 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 3.438,22 TL (2013: 3.254,44 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un, 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:

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

16. Çalışanlara sağlanan faydalar (devamı)

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 2014 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %5,00 enflasyon ve %9,00 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,81 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2013: %3,58). Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2015 tarihinden itibaren geçerli olan 3.541,37 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

	2014	2013
1 Ocak itibarıyla karşılık	79.538	100.330
Hizmet maliyeti	157.503	244.556
Faiz maliyeti	2.847	2.552
Ödenen kıdem tazminatları	(471.520)	(255.580)
Aktüeryal (kazanç)/kayıp	415.004	(12.320)
31 Aralık itibarıyla karşılık	183.372	79.538

İzin karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2014	2013
1 Ocak itibarıyla karşılık	544.491	345.097
Dönem gideri / (sene içerisinde kullanılan), net	(64.409)	199.394
31 Aralık itibarıyla karşılık	480.082	544.491

17. Özkaynaklar

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

	%	31 Aralık 2014	%	31 Aralık 2013
Ahmet Akbalık	47,70	74.882.185	47,70	74.882.185
Ürfi Akbalık	26,23	41.183.109	26,23	41.183.109
BİST'de işlem gören kısım (*)	25,00	39.250.000	25,00	39.250.000
Diğer	1,07	1.684.706	1,07	1.684.706
Nominal sermaye	100	157.000.000	100	157.000.000

Şirket'in 31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla BİST'te işlem gören hisselerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	%	31 Aralık 2014	%	31 Aralık 2013
Özak Tekstil (*)	6,77	10.625.198	9,38	14.725.198
Ahmet Akbalık	5,66	8.879.473	6,71	10.529.473
Ürfi Akbalık	4,90	7.694.665	5,16	8.094.665
Diğer	7,67	12.050.664	3,75	5.900.664
BİST'te işlem gören hisse	25,00	39.250.000	25,00	39.250.000

(*) Ana ortaklar tarafından kontrol edilen şirket

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. Özkaynaklar (devamı)

Ödenmiş Sermaye:

Şirket'in 2014 yılındaki sermayesi 157 milyon adet hisseden oluşmaktadır (2013: 157 milyon adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (2013: 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.

Paylara ilişkin primler:

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

Kar dağıtımı:

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

Ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, 20.05.2014 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanan Kar Dağıtım Politikası çerçevesinde, asgari kar dağıtım oranı %10 olarak belirlenmiştir. Şirketler esas sözleşmelerinde veya kar dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kar payı öderler. Ayrıca, kar payları eşit veya farklı tutarlı taksitler halinde ödenebilecektir ve ara dönem finansal tablolarda yer alan kâr üzerinden nakden kar payı avansı dağıtılabilecektir.

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

Şirket'in yasal kayıtlarında bulunan dönem karı ve kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynakların toplam tutarı, 31 Aralık 2014 itibarıyla 182.094.610 TL'dir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. Özkaynaklar (devamı)

Birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla birikmiş diğer kapsamlı gelir veya gider detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları	251.571.093	134.131.685
- vergi etkisi	(50.314.219)	(26.826.337)
Aktüeryal kayıp/kazanç fonu	(394.253)	-
- vergi etkisi	78.851	-
	200.941.472	107.305.348

18. Hasılat**a) Satışlar**

	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
Konut ve ofis satışları	277.780.300	-
Otelcilik geliri	80.222.607	74.201.882
Kira geliri	25.307.238	19.037.719
Diğer gelirler	444.439	97.856
Satış iadeleri (-)	(261.713)	(277.970)
Satış iskontoları (-)	(521.411)	(94.004)
Diğer indirimler	(22.254)	(8.230)
	382.949.206	92.957.253

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

18. Hasılat (devamı)**b) Satışların maliyeti**

	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
Satılan stok maliyeti	188.349.741	-
Personel giderleri	19.242.276	17.901.086
Yiyecek içecek giderleri	13.071.216	11.345.620
Amortisman ve itfa payları giderleri (Not 13,14)	9.921.701	8.414.818
Vergi ve harç giderleri	3.828.043	1.513.116
Bakım onarım giderleri	3.444.969	3.128.323
Elektrik giderleri	2.362.929	2.185.051
İşletme malzemesi giderleri	1.631.564	1.361.430
Ciro payları giderleri	1.570.456	1.049.390
Animasyon giderleri	1.275.506	1.129.726
Yakıt giderleri	1.146.426	1.233.935
Temizlik giderleri	1.119.905	1.876.471
Su giderleri	714.247	544.491
İrtifak hakkı bedeli	671.129	624.123
Temsil ağırlama giderleri	324.003	231.415
Kıyı kenar kira giderleri	280.141	236.853
Sigorta giderleri	277.936	276.571
Diğer	4.454.195	1.170.144
	253.686.383	54.222.563

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

	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(16.168.378)	(14.520.906)
Genel yönetim giderleri (-)	(9.701.101)	(6.285.018)
	(25.869.479)	(20.805.924)

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
Reklam giderleri	11.610.647	11.445.053
Personel giderleri	1.574.931	1.075.669
Seyahat giderleri	677.923	225.102
Vergi ve harçlar	550.875	280.111
Ofis giderleri	448.996	243.147
Danışmanlık giderleri	181.668	182.997
Amortisman giderleri (Not 13)	14.413	-
Diğer	1.108.925	1.068.827
	16.168.378	14.520.906

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

19. Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri ve genel yönetim giderleri (devamı)

Genel yönetim giderleri	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	3.347.431	2.507.087
Şüpheli alacak karşılık gideri (Not 7)	2.146.481	418.997
Personel giderleri	2.033.825	1.462.972
Amortisman giderleri	542.800	282.495
Hukuk ve müşavirlik giderleri	455.027	691.417
Ofis giderleri	273.658	97.869
Ulaşım giderleri	208.985	214.087
Vergi ve harçlar	180.349	173.515
Temsil ve ağırlama giderleri	176.431	144.937
Dava karşılık giderleri (Not 15)	40.914	95.974
Diğer	295.200	195.668
	9.701.101	6.285.018

20. Niteliklerine göre giderler

Amortisman ve itfa payları	1 Ocak - 31 Aralık 2014	1 Ocak - 31 Aralık 2013
Satışların maliyeti	9.921.701	8.414.818
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	14.413	-
Genel yönetim giderleri	542.800	282.495
	10.478.914	8.697.313

Personel giderleri	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
Maaş ve ücretler	18.042.091	15.846.404
Diğer sosyal yardım ve giderler	882.694	1.148.443
SSK işveren hissesi	3.926.247	3.444.880
	22.851.032	20.439.727

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

21. Esas faaliyetlerden diğer gelir / giderler

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artışları	122.264.125	7.051.433
Kambiyo karları(*)	14.797.363	16.372.160
Faiz gelirleri	12.738.170	4.005.753
Reeskont faiz gelirleri	2.468.819	1.427.187
Sigorta hasar gelirleri	236.828	357.726
Konusu kalmayan karşılıklar	-	285.579
Diğer	622.359	228.314
	153.127.664	29.728.152

(*) Ticari faaliyetlerden kaynaklanan kur farklarından oluşmaktadır.

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
Kambiyo zararları(*)	13.928.755	2.218.615
Bağış giderleri	3.155.583	226.887
Reeskont faiz giderleri	1.300.587	545.590
Diğer faiz giderleri	-	1.918.966
Diğer	155.928	304.716
	18.540.853	5.214.774

(*) Ticari faaliyetlerden kaynaklanan kur farklarından oluşmaktadır.

22. Yatırım faaliyetlerinden gelirler

	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
Sabit kıymet satış geliri	54.455	77.892
Diğer	48.906	-
	103.361	77.892

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

23. Finansman giderleri

	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
Banka kredileri faiz giderleri	37.353.716	12.453.274
Eksi: stokların maliyetine dahil edilen faiz gideri	(20.124.004)	(9.523.095)
Kredi kur farkı gideri, net	7.196.588	39.868.911
Eksi: stokların maliyetine dahil edilen kur farkı gideri	(8.464.759)	(4.922.717)
Finansal kiralama yükümlülüğüne ilişkin faiz giderleri	26.293	263.925
	15.987.834	38.140.298

24. Vergi varlık ve yükümlülükleri

Cari vergi yükümlülüğü/(Varlığı), net	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
Cari kurumlar vergisi karşılığı	-	1.786.433
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(1.423.646)	(1.808.813)
	(1.423.646)	22.380

Vergi gideri aşağıdakilerden oluşmaktadır;

	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
Dönem vergi gideri	-	1.786.433
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gideri	1.841.440	2.553.273
Ara toplam: Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	1.841.440	4.339.706
Diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gideri;		
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kayıp	(78.851)	-
- Duran varlıklar mekul değer artışı	3.250.571	-
Toplam kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen	5.013.160	4.339.706

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 sınıra 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.

**31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

24. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

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.

2014 yılında uygulanan efektif vergi oranı %20’dir (2013: %20).

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2014 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %20’dir (2013: %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.

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 (2013 :%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.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

24. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)**Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:**

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Maddi duran varlıklara ilişkin yeniden değerlendirme farkları	50.314.219	47.063.647
Maddi varlıkların amortisman/maddi olmayan varlıkların itfa farkları	1.270.667	2.328.567
Yatırım indirimi	(640.389)	(3.816.048)
Kullanılmamış izin karşılıkları	(86.651)	(105.761)
Kıdem tazminatı karşılıkları	(18.548)	(13.566)
Dava karşılıkları	(471.331)	-
Diğer	(115.143)	(421.601)
	50.252.824	45.035.238
Ertelenmiş vergi (varlıkları)	(564.433)	(2.255.983)
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	50.817.257	47.291.221
	50.252.824	45.035.238

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla sona eren yıl içindeki ertelenmiş vergi (aktifleri)/ pasiflerinin hareketi aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	45.035.238	42.997.866
Özkaynak altında muhabeleştirilen	3.171.720	-
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen	1.841.440	2.553.273
Konsolidasyon kapsamındaki değişiklikler	204.426	(515.901)
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	50.252.824	45.035.238

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

Vergi karşılığı mutabakatı	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
Vergi öncesi kar	222.095.682	4.379.417
Gelir vergisi oranı %20 (2012: %20)	44.419.136	875.883
Vergi etkisi:		
- vergiye tabi olmayan gelirler (*)	(54.989.871)	(1.410.287)
- kanune kabul edilmeyen giderler	266.617	54.931
- yatırım indirimi etkisi	-	(3.159.909)
- vergi etkisi olmayan düzeltme kayıtları	12.145.558	7.979.088
Gelir tablosundaki vergi karşılığı gideri	1.841.440	4.339.706

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

25. Pay başına kazanç

	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	157.000.000	157.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı/(zararı)	220.260.368	(4.234.495)
Pay başına kazanç	1,403	(0,027)
Seyreltilmiş pay başına kazanç	1,403	(0,027)

26. İlişkili taraf açıklamaları

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

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

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

26. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

31 Aralık 2014								
Alacaklar					Borçlar			
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklar								
Ortaklara Borçlar	-	-	-	-	4.054.765	7.246.211	3.706.400	6.638.540
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler								
Özak Tekstil (*)	837.094	-	-	-	1.083.703	22.476.504	-	25.978.217
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	44.445	-	-	-	10.270.794	6.238.489	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	107.814	-	-	-	843.598	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	3.050	-	-	-	481.456	-	-	-
Diğer	38.485	-	-	-	-	-	-	-
	1.030.888	-	-	-	16.734.316	35.961.204	3.706.400	32.616.757

- (*) Grup'un bağlı ortaklıklarından Arstate hisselerinin %54,8'lik kısmı 27 Haziran 2013 tarihinde ilişkili şirketlerden olan Özak Tekstil'den satın alınmıştır. Özak Tekstil'e olan toplam 48.454.721 TL tutarındaki ticari olmayan borç bu hisse alımına ilişkindir. Borcun vadesi 2 yıldır. Borca işletilen faiz yıllık %8,89'dur. Bilanço tarihi itibarıyla 6.833.868 TL tutarındaki kısa vadeli ticari olmayan borç, Şirket'in bağlı ortaklıklarından Arstate'te ait finansal kiralama borçlarının Özak Tekstil tarafından ödenmesi sonucu ortaya çıkan borca ilişkindir, yıllık %8,30 faiz oranı uygulanmaktadır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

26. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

31 Aralık 2013								
Alacaklar					Borçlar			
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan(**)
Ortaklar								
Ortaklara borçlar	-	-	-	-	-	-	-	6.688.991
Diğer ilişkili şirketler								
Aytur Turizm Yat. İşl. San. Tic. A.Ş. (*)	-	-	-	-	-	1.500.000	-	-
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler								
Özak Tekstil (***)	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	-	-	-
	343.407	-	-	-	2.134.945	7.491.937	-	50.211.653

(*) Aktay Turizm 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 olmayan borç tutarı Özak Tekstil'den satın alınan Arstate hisselerine ilişkindir. Borcun vadesi 2 yıl olup, ilk yıl sadece faiz ikinci yıl faiz ve anapara ödemesi şeklindedir. Borca işletilen faiz yıllık %8,30'dur. Ortaklara borçlar olan uzun vadeli ticari borç tutarı İstanbul, Göktürk Köyü'nde bulunan 963 parsel numaralı taşınmazın 6292 sayılı Kanun kapsamında satın alınmasına yöneliktir.

(***) Grup'un bağlı ortaklıklarından Arstate finansal kiralama borçları Özak Tekstil tarafından ödenmiş ve ilgili tutar için Grup, Özak Tekstil'e borçlanmıştır. Borca ilişkin yıllık %8,30 faiz oranı uygulanmaktadır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2014 tarihi itibariyle
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

26. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

	1 Ocak – 31 Aralık 2014					
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit kıymet alımları	Hisse alımı (*)
Ortaklar						
Ortaklar	-	-	-	-	-	15.167.655
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler						
Özak Tekstil	34.253	134.308	4.181.472	4.095.329	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	52.310.178	521.441	-	145.074	-	6.708.771
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	2.366.900	2.585	-	33.677	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	2.525.130	271.720	-	121.301	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hizmetleri Ltd	415.240	446	-	15.468	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	-	291	-	9.492	-	-
Diğer	704.889	822	-	39.569	-	-
	58.356.590	931.613	4.181.472	4.459.910	-	21.876.426

(*) Ortaklar Ahmet Akbalık ve Ürfi Akbalık'tan Aktay Turizm hisselerinin alımına ilişkin tutardır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

26. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

1 Ocak – 31 Aralık 2013							
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Kira gideri	Sabit kıymet alımları	Hisse alımı (*)
Ortaklar							
Ortaklar	-	-	-	-	-	8.266.544	-
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler							
Özak Tekstil	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	-	-	-
	23.996.534	227.165	1.731.806	3.887.933	-	8.266.544	41.467.656

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

26. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Yıl içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	2.378.672	1.988.965
	2.378.672	1.988.965

27. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

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 önerilere dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi, mevcut varlıkların elden 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 ve nakit akımı faiz oranı riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Grup'un 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi

	Alacaklar				
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat
31 Aralık 2014	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	1.030.888	5.385.361	-	1.033.922	148.589.801
- Azami riskin teminat, vs ile güvence alınmış kısmı					
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.030.888	3.776.762	-	1.033.922	148.589.801
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	1.608.599	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	3.038.308	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(3.038.308)	-	-	-

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2014 tarihi itibariyle
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

31 Aralık 2013	Alacaklar				Bankalardaki mevduat
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (*)	343.407	23.853.641	-	1.502.913	125.141.157
- Azami riskin teminat, vs ile güvence alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	343.407	19.432.714	-	1.498.920	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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Grup'a finansal bir kayıp oluşturması 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 2014	Alacaklar		Toplam
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar	
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	759.585	-	759.585
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	711.222	-	711.222
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	120.009	-	120.009
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	17.783	-	17.783
Toplam vadesi geçen alacaklar	1.608.599	-	1.608.599
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-

31 Aralık 2013	Alacaklar		Toplam
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar	
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	-	-	-

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

27. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (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 2014

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Banka kredileri	440.354.733	485.518.807	95.501.786	183.503.523	206.513.498
Finansal kiralama yükümlülükleri	307.352	310.015	310.015	-	-
Ticari borçlar	60.144.326	65.362.495	32.497.684	13.454.397	19.410.414
Diğer borçlar	102.236.728	104.056.676	263.167	54.289.027	49.504.482
Toplam yükümlülükler	603.043.139	655.247.993	128.572.652	251.246.947	275.428.394

31 Aralık 2013

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Banka kredileri	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	14.196.985	16.078.635	6.374.200	8.126.882	1.577.553
Diğer borçlar	59.528.646	59.528.646	9.316.993	-	50.211.653
Toplam yükümlülükler	377.063.169	458.876.927	102.015.064	140.315.940	216.545.923

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

27. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (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 2014				
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Diğer	ABD Doları	Avro
1. Ticari alacak	11.071.577	2.108	3.596.965	965.361
2. Parasal Finansal Varlıklar	81.310.095	13.981	16.731.634	15.057.012
3. Diğer	129.109	-	55.677	-
4. Dönen varlıklar	92.510.781	16.089	20.384.276	16.022.373
5. Toplam varlıklar	92.510.781	16.089	20.384.276	16.022.373
6. Ticari borçlar	16.288.998	-	7.013.285	9.179
7. Finansal yükümlülükler	140.930.939	-	56.546.629	3.476.074
8. Kısa vadeli yükümlülükler	157.219.937	-	63.559.914	3.485.253
9. Finansal yükümlülükler	32.562.646	-	-	11.544.172
10. Parasal olan diğer yükümlülükler	23.418.177	100	8.928.740	961.932
11. Uzun vadeli yükümlülükler	55.980.823	100	8.928.740	12.506.104
12. Toplam yükümlülükler	213.200.760	100	72.488.654	15.991.357
13. Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	(120.689.979)	15.989	(52.104.378)	31.016

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

31 Aralık 2013				
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Diğer	ABD Doları	Avro
14. Ticari alacak	21.522.969	13.394	8.694.320	994.300
15. Parasal Finansal Varlıklar	91.275.422	61.120	40.749.575	1.394.143
16. Diğer	4.283	-	1.411	433
17. Dönen varlıklar	112.802.674	74.514	49.445.306	2.388.876
18. Toplam varlıklar	112.802.674	74.514	49.445.306	2.388.876
19. Ticari borçlar	(1.855.922)	-	(769.893)	(72.446)
20. Finansal yükümlülükler	(126.027.515)	-	(59.048.641)	-
21. Kısa vadeli yükümlülükler	(127.883.437)	-	(59.818.534)	(72.446)
22. Finansal yükümlülükler	(73.086.548)	-	(34.243.803)	-
23. Parasal olan diğer yükümlülükler	(17.162.703)	-	(6.454.311)	(1.153.505)
24. Uzun vadeli yükümlülükler	(90.249.251)	-	(40.698.114)	(1.153.505)
25. Toplam yükümlülükler	(218.132.688)	-	(100.516.648)	(1.225.951)
26. Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	(105.330.014)	74.514	(51.071.342)	1.162.925

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

27. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (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 2014	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(12.082.484)	12.082.484
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	(12.082.484)	12.082.484
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- Avro net varlık / yükümlülüğü	8.749	(8.749)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	8.749	(8.749)
Diğer döviz kurlarının TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	4.738	(4.738)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	4.738	(4.738)
Toplam (3+6+9)	(12.068.997)	12.068.997

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

	31 Aralık 2013	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
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
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- Avro net varlık / yükümlülüğü	341.493	(341.493)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	341.493	(341.493)
Diğer döviz kurlarının TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
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

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.2) Faiz oranı risk yönetimi

Faiz oranı duyarlılığı

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

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Sabit faizli araçlar		
Finansal yükümlülükler	440.662.085	303.337.738
	440.662.085	303.337.738

Grup'un 31 Aralık 2014 tarihi itibarı ile, finansal yükümlülükleri sabit faizli araçlar olması sebebi ile, faiz değişim etkisi riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2013 : Bulunmamaktadır).

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

31 Aralık 2014	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Dipnot referansları
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	148.654.203	-	148.654.203	4
Ticari alacaklar	5.385.361	-	5.385.361	7
İlişkili taraflardan alacaklar	1.030.888	-	1.030.888	26
Finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar	-	440.662.085	440.662.085	6
Ticari borçlar	-	10.742.802	10.742.802	7
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	3.706.400	3.706.400	26
İlişkili taraflara diğer borçlar	-	32.616.757	32.616.757	26
31 Aralık 2013	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Dipnot referansları
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	125.205.400	-	125.205.400	4
Ticari alacaklar	23.853.641	-	23.853.641	7
İlişkili taraflardan alacaklar	343.407	-	343.407	26
Finansal yükümlülükler				
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	26
İlişkili taraflara diğer borçlar	-	1.500.000	1.500.000	26

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

**31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

28. Raporlama döneminden sonraki olaylar

1 Temmuz 2014 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında alınan karar neticesinde, Özak GYO ile Aktay Turizm'in Şirket çatısı altında birleştirilmesi kararı alınmış olup finansal tabloların yayınlanma tarihi itibarıyla birleşme işlemleri devam etmektedir.

Aktay Turizm'e ait Demre'de bulunan turizm tahsisli gayrimenkülün kesin tahsisi kapsamında Kültür ve Turizm Bakanlığına 5.134.000 TL tutarında teminat mektubu teslim edilmiş ve kesin tahsis işlemlerinin başlaması için başvuruda bulunulmuştur. Bu kesin tahsis için Kültür ve Turizm Bakanlığından onay çıkmış, gerekli işlemlerin tamamlanması için Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü'ne başvuruda bulunulacaktır.

Aktay Turizm'e bünyesinde bulunan Antalya Serik ilçesinde bulunan 8.562 metrekare arsa ve üzerinde bulunan Ela Quality Resort Hotel personel lojman binasını, otel işletmeciliğini yürüten grup firması Aktay Otel'e 7.300.000 TL bedel karşılığı satış devri gerçekleşmiştir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Konsolide olmayan/Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
A. Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	105.023.358	82.024.969
B. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a)	804.470.703	617.743.805
C. İştirakler	Md. 24/(b)	432.772.376	288.541.133
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md. 23/(f)	2.451.684	-
Diğer varlıklar		193.214.922	128.421.668
D. Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	1.537.933.043	1.116.731.575
E. Finansal borçlar	Md. 31	417.868.218	302.393.272
F. Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-
G. Finansal kiralama borçları	Md. 31	-	-
H. İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23/(f)	61.744.093	50.211.653
İ. Özkaynaklar	Md. 31	875.373.220	574.161.177
Diğer kaynaklar		182.947.512	189.965.473
D. Toplam kaynaklar	Md. 3/(p)	1.537.933.043	1.116.731.575

Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24/(b)	-	-
A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Vari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md. 24/(b)	105.023.358	82.024.969
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)	103.902.000	22.719.446
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24/(d)	-	-
C2. İşletmeciler şirkete iştirak	Md. 28/1(a)	34.074.600	34.074.600
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	-	-
K. Üzerinde proje geliştirilecek, mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/e	288.007.640	275.528.680
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	-	-

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili düzenleme	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013	Asgari / Azami Oran
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	% 19	% 22	%10 en fazla
2. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar Dayalı	Md. 24/(a), (b)	% 52	%55	%51 en az
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	% 35	%33	%49 en fazla
4. Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası	Md. 24/(d)	% 0	%0	%49 en fazla
5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	% 7	%2	%20 en fazla
6. İşletmeciler Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	% 2	%3	%10 en fazla
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	% 55	% 53	%500 en fazla
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	% 7	%7	%10 en fazla
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	% 0	%0	%10 en fazla

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

“Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu”nda yer verilen bilgiler, SPK’nın Seri: II, No: 14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16’ıncı 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.