

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2015 tarihi itibariyle hazırlanan konsolide
olmayan özet finansal tablolar**

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	1-2
KONSOLİDE OLMAYAN KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
KONSOLİDE OLMAYAN ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
KONSOLİDE OLMAYAN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	6-31

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2015 tarihli ara dönem
konsolide olmayan finansal durum tablosu
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

		Cari dönem	Geçmiş dönem
			Yeniden düzenlenmiş
Varlıklar	Dipnot referansları	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Dönen varlıklar		95.429.177	210.038.786
Nakit ve nakit benzerleri	3	3.764.594	110.133.521
Ticari alacaklar		19.810.638	3.293.368
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	16	17.799.544	2.157.520
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	5	2.011.094	1.135.848
Diğer alacaklar		11.052.852	710.918
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	6	11.052.852	710.918
Stoklar	7	48.622.989	68.024.183
Peşin ödenmiş giderler	8	3.572.956	5.420.019
Diğer dönen varlıklar	9	7.959.658	21.929.175
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		645.490	527.602
Duran varlıklar		1.348.234.015	1.344.968.538
Finansal yatırımlar	10	98.181.850	98.181.850
Müşterek faaliyetler	10	165.000.000	165.000.000
Diğer alacaklar		3.666.154	2.728.667
- <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>		3.666.154	2.451.684
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	6	-	276.983
Devam eden proje stokları	7	32.799.144	28.437.041
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	910.217.379	910.461.728
Maddi duran varlıklar	12	40.475.443	44.459.539
Maddi olmayan duran varlıklar	13	363.242	439.281
Peşin ödenmiş giderler	8	97.530.803	95.260.432
Toplam varlıklar		1.443.663.192	1.555.007.324

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

		Cari dönem	Geçmiş dönem
			Yeniden düzenlenmiş
Kaynaklar	Dipnot referansları	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli yükümlülükler		345.092.231	394.592.304
Kısa vadeli borçlanmalar	4	7.832.336	55.195.129
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	4	222.033.260	190.490.376
Ticari borçlar		30.427.062	41.905.511
- ilişkili taraflara ticari borçlar	16	13.216.170	15.740.657
- ilişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	17.210.892	26.164.854
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		289.954	246.133
Diğer borçlar		48.744.205	53.484.091
- ilişkili taraflara diğer borçlar	16	29.892.702	35.961.204
- ilişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6	18.851.503	17.522.887
Ertelenmiş gelirler	8	35.319.620	52.825.418
Kısa vadeli karşılıklar		445.646	445.646
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		148	-
Uzun vadeli yükümlülükler		179.512.809	240.257.778
Uzun vadeli borçlanmalar	4	133.856.132	172.182.713
Ticari borçlar		15.079.930	14.449.204
- ilişkili taraflara ticari borçlar	16	3.699.680	3.706.398
- ilişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	11.380.250	10.742.806
Diğer borçlar		19.261.876	41.629.146
- ilişkili taraflara diğer borçlar	16	19.261.876	25.782.889
- ilişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6	-	15.846.257
Ertelenmiş gelirler	8	11.105.928	11.830.252
Uzun vadeli karşılıklar		208.943	166.463
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		208.943	166.463
Özkaynaklar		919.058.152	920.157.242
Ödenmiş sermaye	15	157.000.000	157.000.000
Paylara ilişkin primler	15	146.712.969	146.712.969
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		6.500.724	5.707.365
Birleşmeye ilişkin rezerv	1,15	(41.455.783)	(48.321.172)
Finansal varlık değer artış fonu		25.786.269	25.786.269
Maddi duran varlık değer artış fonu		201.256.874	201.256.874
Geçmiş yıllar karları		424.356.189	174.459.446
Net dönem karı / (zararı)		(1.099.090)	257.555.491
Toplam kaynaklar		1.443.663.192	1.555.007.324

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2015 tarihinde sona eren döneme ait ara dönem konsolide olmayan kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Dipnot referansları	1 Ocak-31 Mart 2015	Yeniden düzenlenmiş 1 Ocak-31 Mart 2014
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat		40.114.704	9.973.167
Satışların maliyeti		(20.992.903)	(3.613.947)
Brüt kar		19.121.801	6.359.220
Genel yönetim giderleri (-)		(2.397.883)	(1.408.934)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(891.216)	(2.788.217)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		8.629.284	2.247.277
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(525.958)	(269.047)
Faaliyet karı		23.936.028	4.140.299
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		1.246.934	-
Finansal giderler, net		(26.217.155)	(1.835.214)
Vergi öncesi kar		(1.034.193)	2.305.085
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)			
- Dönem vergi gideri (*)		(64.897)	-
Net dönem karı/ (zararı)		(1.099.090)	2.305.085
Pay başına kazanç/(kayıp)		(0,007)	0,014
Diğer kapsamlı gelir:			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		-	-
- Finansal varlık makul değer artışı		-	-
Toplam kapsamlı gelir / (gider)		(1.099.090)	2.305.085

(*) Şirket, 23 Mart 2015 tarihi itibarıyla bağlı ortaklıklarından Aktay Turizm Yatırım ve İşletmeleri A.Ş. ile birleşmiştir. Vergi gideri birleşmeye kadar olan Aktay Turizm gelirinden kaynaklanmaktadır.

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2015 tarihinde sona eren döneme ait
konsolide olmayan özkaynaklar değişim tablosu**
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler									
	Ödenmiş sermaye	Hisse senedi ihraç primler	Birleşmeden doğan rezerv	Finansal varlık değer artış fonu	Maddi duran varlık değer artış fonu	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/(zararı)	Toplam özkaynaklar
1 Ocak 2014 itibariyle bakiye	157.000.000	146.712.969	105.322.619	25.786.289	107.305.116	2.370.464	192.148.162	(8.735.561)	727.910.058
Transferler	-	-	870.557	-	-	2.447.623	(12.053.741)	8.735.561	-
Kontrol gücü olmayan paylar ile gerçekleştirilen işlemler	-	-	(165.930.278)	-	74.599.369	440.826	15.352.691	-	(75.537.392)
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	-	-	-	2.305.085	2.305.085
31 Mart 2014 itibariyle bakiye	157.000.000	146.712.969	(59.737.102)	25.786.289	181.904.485	5.258.913	195.447.112	2.305.085	654.677.751
1 Ocak 2015 itibariyle bakiye	157.000.000	146.712.969	(48.321.172)	25.786.269	201.256.874	5.707.365	174.459.446	257.555.491	920.157.242
Transferler	-	-	6.865.389	-	-	793.359	249.896.743	(257.555.491)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	(1.099.090)	(1.099.090)
31 Mart 2015 itibariyle bakiye	157.000.000	146.712.969	(41.455.783)	25.786.269	201.256.874	6.500.724	424.356.189	(1.099.090)	919.058.152

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

		Cari dönem	Yeniden düzenlenmiş
	Dipnot referansları	1 Ocak – 31 Mart 2015	Geçmiş dönem 1 Ocak – 31 Mart 2014
A. İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları			
Dönem karı/(zararı)		(1.099.090)	2.305.085
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	12-13	1.087.761	2.399.306
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		36.128	472.877
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		9.692.951	(1.071.364)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(89.809)	-
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler		64.897	-
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıp/kazançlar ile ilgili düzeltmeler		(98.471)	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		9.594.367	4.105.904
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		15.283.440	(104.462.376)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(17.731.740)	92.396.260
Faaliyetlerle ilgili diğer alacak ve varlıklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		3.481.259	(39.506.848)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(10.847.723)	46.378.945
Faaliyetlerle ilgili diğer borç ve yükümlülüklerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(42.622.837)	24.873.775
Faaliyetlerde kullanılan / elde edilen nakit akışları		(42.843.234)	23.785.660
Alınan faiz		277.166	-
Vergi ödemeleri/iadeleri		(182.785)	403.159
		94.381	403.159
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	(8.689)	(17.206.858)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri		3.076.175	-
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit çıkışları		3.067.486	(48.475.733)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		77.988.588	113.367.774
Ödenen faiz		(5.615.938)	(7.356.844)
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(139.060.210)	(22.100.016)
Finansman faaliyetlerinden sağlanan nakit girişleri		(66.687.560)	83.910.914
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ		(106.368.927)	59.624.000
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	110.133.521	122.102.048
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	3.764.594	181.726.048

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2015 tarihinde sona eren döneme ait ara dönem özet konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu

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

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

Bakanlıktan alınan izinin ardından Şirket'in 17 Ekim 2014 tarihli yönetim kurulu kararı ile Şirket'in sermayesine %100 oranında iştirak ettiği Aktay Turizm'i Sermaye Piyasası Mevzuatı, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 155. maddesinin 1.fıkrasının a bendi ve 156. maddesi hükümleri ile Kurumlar Vergisi Kanununun 18,19 ve 20. ilgili diğer maddeleri ile 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği (Birleşme Tebliği) maddeleri uyarınca kolaylaştırılmış birleşme hükümlerine göre bütün aktif ve pasifleriyle birlikte devir almak suretiyle birleştirilmesine ve birleşmenin 30.06.2014 tarihli bilanço değerleri üzerinden yapılmasına karar verilerek, 21/10/2014 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na (SPK) başvuruda bulunulmuştur.

Bununla birlikte birleşme onay sürecinde Şirketin 30/09/2014 tarihinde sona eren finansal tablolarını yayınlamış olması sebebiyle, 15/01/2015 tarihli yönetim kurulu kararı ile birleşme işleminin 30/09/2014 tarihli finansal tablolar üzerinden gerçekleştirilmesine karar verilmiş olup, 16/01/2015 tarihinde SPK'ya başvuruda bulunulmuştur.

SPK 13/03/2015 tarih ve 7/318 sayılı toplantısında Şirketin, TTK ve Birleşme Tebliği hükümleri çerçevesinde sermayesinin %100'üne sahip olduğu Aktay Turizm ile kolaylaştırılmış usulde birleşme hükümlerine göre devralmak suretiyle birleşme işlemine ve birleşme nedeniyle hazırlanan duyuru metnine onay verilmesine ilişkin talebin olumlu karşılanmasına karar vermiştir.

SPK onayının ardından Şirket, birleşmenin tescili için Birleşme Sözleşmesi ve diğer eklerle birlikte İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'ne başvurmuştur. Birleşme işlemi 23/03/2015 tarihinde ticaret sicilinde tescil edilmiş olup, 27/03/2015 tarih ve 8788 no.lu T.T.S.G.'de yayınlanmıştır. Şirket ve Aktay Turizm 3 hafta süreyle 27/03/2015, 03/04/2015 ve 10/04/2015 tarihli T.T.S.G.'de yayınlanan ilanlar ile alacaklılara çağrı ilanında bulunmuş olup; çağrılar ayrıca www.ozakgyo.com ve www.aktay.com.tr adresli internet sitelerinde yayınlanmıştır.

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 34'dir (31 Aralık 2014: 32).

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

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

Şirket'in ana ortağı ile esas kontrolü elinde tutan taraf Ahmet Akbalık ve Ürfi Akbalık'tır.

**31 Mart 2015 tarihinde sona eren döneme
konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

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

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

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

Şirket'in 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide olmayan finansal tabloları, 11 Mayıs 2015 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

Kullanılan Para Birimi

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. İşletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Şirket, 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.

2.4 TMS/TFRS'deki Değişiklikler

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2015 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

1 Ocak 2015 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:

- TMS 19 – Tanımlanmış Fayda Planları: Çalışan Katkıları (Değişiklik)

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde herhangi bir etkisi olmamıştır.

31 Mart 2015 tarihinde sona eren döneme konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

- TFRS 9 - Finansal Araçlar - Sınıflandırma ve Açıklama
- 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)
- TMS 27 – Bireysel Mali Tablolarda Özkaynak Yöntemi (TMS 27'de Değişiklik)
- TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları – Değişiklikler
- TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28: Yatırım İşletmeleri: Konsolidasyon istisnasının uygulanması (TFRS 10 ve TMS 28'de Değişiklik)
- TMS 1: Açıklama İnisyatifi (TMS 1'de Değişiklik)
- Yıllık iyileştirmeler - 2012 - 2014 Dönemi

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

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

- Yıllık İyileştirmeler - 2010-2012 Dönemi
- Yıllık İyileştirmeler - 2011-2013 Dönemi
- UFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat
- UFRS 9 Finansal Araçlar – Nihai Standart (2014)

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

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tablolar, finansal yatırımlar ve müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi esasları haricinde 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet konsolide olmayan finansal tablolar, 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir. Finansal yatırımlar ve müşterek faaliyetler, konsolide olmayan finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri üzerinden, gerçeğe uygun değer farkları diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmak suretiyle muhasebeleştirilmektedir.

2.6 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

2.7 Geçmiş dönem finansal tablolarında yapılan sınıflamalar

Şirket, 23 Mart 2015 tarihinde %100 sahip olduğu Aktay Turizm ve Yatırım İşletmeleri A.Ş. ile birleşmiştir. KGK'nın 2013-2 sayılı ilke kararı "Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi" kapsamında 31 Aralık 2014 tarihli finansal durum tablosu ile 31 Mart 2014 tarihinde sona eren döneme ilişkin gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu yeniden düzenlenmiştir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**31 Mart 2015 tarihinde sona eren döneme
konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)****2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)*****31 Aralık 2014 tarihli finansal durum tablosunda yapılan düzenlemeler***

Varlıklar		Önceki raporlanan	Birleşme etkileri	Yeniden düzenlenen
Dönen varlıklar		204.678.255	5.360.531	210.038.786
Nakit ve nakit benzerleri	A	109.785.050	348.471	110.133.521
Ticari alacaklar	A	995.422	2.297.946	3.293.368
Diğer alacaklar	A	630.587	80.331	710.918
Stoklar	A	68.001.714	22.469	68.024.183
Peşin ödenmiş giderler	A	4.867.741	552.278	5.420.019
Diğer dönen varlıklar	A	20.397.741	1.531.434	21.929.175
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	A	-	527.602	527.602
Duran varlıklar		1.333.254.788	11.713.750	1.344.968.538
Finansal yatırımlar	B	432.772.376	(334.590.526)	98.181.850
Müşterek Faaliyetler		165.000.000	-	165.000.000
Diğer alacaklar		2.728.667	-	2.728.667
Devam eden proje stokları		28.437.041	-	28.437.041
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	C	608.370.033	302.091.695	910.461.728
Maddi duran varlıklar	A	982.684	43.476.855	44.459.539
Maddi olmayan duran varlıklar	A	28.765	410.516	439.281
Peşin ödenmiş giderler	A	94.935.222	325.210	95.260.432
Toplam varlıklar		1.537.933.043	17.074.281	1.555.007.324
Kaynaklar				
Kısa vadeli yükümlülükler		422.351.360	(27.759.056)	394.592.304
Kısa vadeli borçlanmalar		55.195.129	-	55.195.129
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		190.490.376	-	190.490.376
Ticari borçlar	A	41.416.402	489.109	41.905.511
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	A	208.166	37.967	246.133
Diğer borçlar	A	53.481.129	2.962	53.484.091
Ertelenmiş gelirler	A	81.507.488	(28.682.070)	52.825.418
Kısa vadeli karşılıklar	A	52.670	392.976	445.646
Uzun vadeli yükümlülükler		240.208.462	49.316	240.257.778
Uzun vadeli borçlanmalar		172.182.713	-	172.182.713
Ticari borçlar	A	14.420.925	28.279	14.449.204
Diğer borçlar	A	41.629.147	(1)	41.629.146
Ertelenmiş gelirler	A	11.809.939	20.313	11.830.252
Uzun vadeli karşılıklar	A	137.460	29.003	166.463
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	A	28.278	(28.278)	-
Özkaynaklar		875.373.221	44.784.021	920.157.242
Ödenmiş sermaye		157.000.000	-	157.000.000
Paylara ilişkin primler		146.712.969	-	146.712.969
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	A	2.062.027	3.645.338	5.707.365
Birleşmeye ilişkin rezerv	D	-	(48.321.172)	(48.321.172)
Finansal varlık değer artış fonu	B	165.540.833	(139.754.564)	25.786.269
Maddi duran varlık değer artış fonu	A	-	201.256.874	201.256.874
Geçmiş yıllar karları	A	162.662.414	11.797.032	174.459.446
Net dönem (zararı)/karı	A	241.394.978	16.160.513	257.555.491
Toplam kaynaklar		1.537.933.043	17.074.281	1.555.007.324

- A: 31 Aralık 2014 tarihli Aktay Turizm'in finansal tablolarının birleştirilmesinin etkisi.
B: Daha önce finansal varlık olarak muhasebeleştirilen Aktay Turizm'in gerçeğe uygun değerinin geri çekilmesinin etkisi.
C: Aktay Turizm'in sahibi olduğu ve kiraya verilmiş olan otel'in yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanması.
D: Şirket ile Aktay Turizm'in birleşmesi esnasında elimine edilen iştirak-sermaye tutarları arasındaki farkların ve 31 Aralık 2014 tarihinde kontrol gücüne sahip olmayan payların Birleşmeye ilişkin rezerv hesabında muhasebeleştirilmesi.

**31 Mart 2015 tarihinde sona eren döneme
konsolide olmayan 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

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

Borçlanma maliyetleri

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

Satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değer tespitleri

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla satılmaya hazır finansal varlıklarının gerçeğe uygun değeri net aktif değeri ve indirgenmiş nakit akımları yöntemleriyle belirlenmektedir. Bu hesaplamalarda çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, piyasa emsal değerleri, vb.) kullanılmakta olup bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Şirket'in finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

2.9 İşletmenin sürekliliği

İlişikte sunulan finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre düzenlenmiştir. Şirket'in 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarından 249.663.054 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.

3. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Kasa	32.775	21.977
Bankadaki nakit	3.731.819	110.111.544
Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	-	83.460.205
Vadesiz mevduatlar	3.731.819	26.651.339
	3.764.594	110.133.521

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla şirketin vadeli mevduatı bulunmamaktadır. 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla vadeli mevduat detayı aşağıdaki gibidir;

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2014
Türk Lirası	8,61	41.121.884
ABD Doları	2	42.338.321
		83.460.205

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2015 tarihinde sona eren döneme
konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

4. Finansal borçlar

Finansal borçlar	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli borçlanmalar	7.832.336	55.195.129
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	222.033.260	190.490.376
Uzun vadeli borçlanmalar	133.856.132	172.182.713
	363.721.728	417.868.218

Finansal borçlar	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Banka kredileri	363.721.728	417.868.218
	363.721.728	417.868.218

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
1 yıl içerisinde ödenecek	229.865.596	245.685.505
1-2 yıl içerisinde ödenecek	74.144.354	129.538.666
2-5 yıl içerisinde ödenecek	59.711.778	42.644.047
	363.721.728	417.868.218

Banka kredilerinin döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

31 Mart 2015			
Para birimi	Faiz oranı	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	15,35%-11,84%	148.332.909	87.420.297
ABD Doları	6,49%-2,04%	68.827.995	-
Avro	4,19%-3,46	12.704.692	46.435.835
		229.865.596	133.856.132

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

31 Mart 2015 tarihi itibari ile kullanılan krediler karşılığında Şirket'in vermiş olduğu herhangi bir ipotek yoktur (31 Aralık 2014:Yoktur)

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2015 tarihinde sona eren döneme
konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

5. Ticari alacaklar ve borçlar

a) Ticari alacaklar

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Ticari alacaklar	2.766.891	1.057.417
Alacak senetleri	125.130	915.867
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(880.927)	(837.436)
	2.011.094	1.135.848

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

	31 Mart 2015	31 Mart 2014
Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri		
Açılış bakiyesi	(837.436)	(843.713)
Dönem gideri	(43.491)	-
Kapanış bakiyesi	(880.927)	(843.713)

b) Ticari Borçlar

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar	11.177.870	16.902.900
Gider tahakkukları	6.013.284	8.886.770
Borç senetleri	289.571	500.222
Borç senetleri reeskontu (-)	(269.833)	(125.038)
	17.210.892	26.164.854

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Uzun vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar(*)	15.277.146	15.277.146
Borç reeskontu (-)	(3.896.896)	(4.534.340)
	11.380.250	10.742.806

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2015 tarihinde sona eren döneme
konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

6. Diğer alacaklar ve borçlar

a) Diğer alacaklar

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		
KDV alacakları	10.014.597	-
Diğer	1.022.973	295.788
Bloke mevduat	-	388.207
Verilen depozito ve teminatlar	15.282	26.923
	11.052.852	710.918
	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	-	276.983
	-	276.983

b) Diğer borçlar

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli diğer borçlar		
Alınan depozito ve teminatlar(*)	767.796	922.256
Ödenecek vergiler	237.227	659.106
Diğer (**)	17.846.480	15.941.525
	18.851.503	17.522.887

(*) Şirket'in hakediş ödemeleri yaptığı taşeron firmalarından, ödemelerden önce aldığı teminat bedellerinden oluşmaktadır.
(**) Aktay Turizm hisselerinin alımı ile alakalı Aytur Turizm Yatırım İşletme San. ve Tic. A.Ş.'ye 17.846.480 TL tutarında borç diğer borçlar hesabında muhasebeleştirilmiştir.

Uzun vadeli diğer borçlar:

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla 15.846.257 TL tutarındaki uzun vadeli diğer borçlar Aktay Turizm hisselerinin alımı ile alakalı Aytur Turizm Yatırım İşletme San. Ve Tic. A.Ş.'ye olan borçtan kaynaklıdır. 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla Şirket'in uzun vadeli borç bakiyesi bulunmamaktadır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2015 tarihinde sona eren döneme konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

7. Stoklar

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Tamamlanan proje stokları(*)	48.622.989	68.001.714
Turizm faaliyetleri ile ilgili stoklar	-	22.469
Kısa vadeli stoklar	48.622.989	68.024.183
Devam eden proje stokları(**)	32.799.144	28.437.041
	32.799.144	28.437.041

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

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

8. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Taşeronlara verilen avanslar	2.221.131	3.609.225
Verilen sipariş avansları	1.052.743	1.022.336
Gelecek aylara ait giderler	299.082	788.458
	3.572.956	5.420.019

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
Proje avansları (*)	97.529.733	94.737.346
Peşin ödenen giderler	1.070	197.877
Sabit kıymet alımı için verilen avanslar	-	325.209
	97.530.803	95.260.432

(*) Şirket'in gerçekleştireceği projeler ile alakalı Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. ve Emlak Konut GYO A.Ş.'ye vermiş olduğu proje avanslarından oluşmaktadır.

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Gelecek aylara ait gelirler (**)	20.419.532	6.252.948
Alınan sipariş avansları (*)	14.900.088	46.572.470
	35.319.620	52.825.418

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

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2015 tarihinde sona eren döneme konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

8. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler (devamı)

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan sipariş avansları (*)	11.103.439	11.830.252
Gelecek aylara ait gelirler	2.489	-
	11.105.928	11.830.252

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

9. Diğer varlıklar

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Diğer dönen varlıklar		
Devreden KDV	7.957.908	21.927.615
Diğer	1.750	1.560
	7.959.658	21.929.175

10. Finansal yatırımlar

Bağlı ortaklıklar	Hisse oranı (%)	31 Mart 2015	Hisse oranı (%)	31 Aralık 2014
Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş. (*)	100,00%	64.096.776	100	64.096.776
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.(**)	95,00%	34.074.600	95	34.074.600
Betuyap- Detuyap	100,00%	10.474	100	10.474
		98.181.850		98.181.850

Müşterek faaliyetler	Hisse oranı (%)	31 Mart 2015	Hisse oranı (%)	31 Aralık 2014
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı (***)	55,00%	165.000.000	55	165.000.000
		165.000.000		165.000.000

(*) Şirket'in finansal yatırımlarından Arstate'in gerçeğe uygun değer tespitinde net aktif değer yöntemine göre hesaplanan 63.158.325 TL ile indirgenmiş nakit akımları yöntemine göre bulunan 65.035.225 TL'nin aritmetik ortalaması olan 64.096.266 TL kullanılmış olup net aktif değer yöntemi hesaplamasında Arstate'in arazisinin gerçeğe uygun değerine net aktif değer düzeltmeleri eklenmektedir. Arazinin gerçeğe uygun değeri bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından belirlenmekte olup değer tespitinde piyasa değeri yaklaşımı yöntemi kullanılmaktadır.

(**) Aktay Otel İşletmeleri A.Ş., turistik oteller, moteller, tatil köyleri gibi her türlü turistik tesisleri kiralamak, yapmak, satın almak, onarmak, işletmek veya işletmek amacıyla kurulmuş olup, Şirket'in Antalya/Türkiye'deki oteli "Ela Quality Resort Otel"ini Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'den kiralarak işletmektedir. Aktay Otel'in gerçeğe uygun değeri indirgenmiş nakit akım yöntemiyle belirlenmektedir.

(***) 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.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2015 tarihinde sona eren döneme konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2015 itibariyle açılış bakiyesi	158.763.101	751.698.627	910.461.728
Transfer	-	(244.349)	(244.349)
31 Mart 2015 itibariyle kapanış bakiyesi	158.763.101	751.454.278	910.217.379

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2014 itibariyle açılış bakiyesi	181.591.380	577.758.581	759.349.961
Alımlar	-	-	-
Transfer	-	-	-
Makul değer artışından kaynaklanan kazanç	-	-	-
31 Mart 2014 itibariyle kapanış bakiyesi	181.591.380	577.758.581	759.349.961

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

	Kullanılan yöntem	Seviye	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
İkitelli Bina	Emsal Karşılaştırma	2	194.001.038	194.001.038
Güneşli Bina	Emsal Karşılaştırma	2	89.712.000	89.712.000
Bayrampaşa Arsa & Bina	Emsal Karşılaştırma	2	84.013.903	84.220.503
Balmumcu Arsa (*)	Emsal Karşılaştırma	2	7.892.999	7.892.999
Bağcılar Arsa	Emsal Karşılaştırma	2	24.799.000	24.799.000
Eyüp Arsa	Emsal Karşılaştırma	2	35.940.000	35.940.000
Ataşehir Bina(**)	Gelir İndirgeme	3	171.766.744	171.804.493
Ela Resort Quality Otel	Gelir İndirgeme	3	302.091.695	302.091.695
			910.217.379	910.461.728

- (*) 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 değer kullanılması kararlaştırılmıştır. Değerin belirlenmesi esnasında taşınmazlardan elde edilecek kira gelirinin yıllık %7 oranında artacağı öngörülerek 10 senelik periyotta elde edilecek nakit akışları hesaplanmış ve hesaplanan tutar vergi öncesi %10,5 indirgeme oranı ile iskonto edilmiştir. Oluşması beklenen yönetim ve işletme giderinin, benzer örneklerde bir AVM'de ortalama oran olan %4 olacağı varsayılmaktadır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2015 tarihinde sona eren döneme konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Şirket'in 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlendirme çalışmaları neticesinde elde edilmiştir. Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme şirkettir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlemede, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri dikkate alınmıştır.

Şirket, 13.010.285 TL tutarındaki kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralaan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir. (31 Mart 2014: 5.220.198 TL) Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 1.574.903 TL'dir (31 Mart 2014: 662.821 TL).

31 Mart 2015 tarihi itibarı ile Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2014: Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır).

12. Maddi duran varlıklar

	2015	2014
1 Ocak itibarıyla		
Maliyet	70.354.863	49.051.801
Birikmiş amortisman	(25.895.324)	(23.767.104)
Net kayıtlı değer	44.459.539	25.284.697
Girişler	3.177	293.936
Çıkışlar	(9.645.643)	-
Cari dönem amortismanı	(984.252)	(2.244.816)
Çıkışlar	6.642.622	-
Dönem sonu net kayıtlı değer	40.475.443	23.333.817
31 Mart itibarıyla		
Maliyet	60.712.398	49.345.737
Birikmiş amortisman	(20.236.955)	(26.011.920)
Net kayıtlı değer	40.475.443	23.333.817

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2015 tarihinde sona eren döneme
konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

13. Maddi olmayan duran varlıklar

	2015	2014
1 Ocak itibariyle		
Maliyet	729.312	8.963.798
Birikmiş amortisman	(290.031)	(248.750)
Net kayıtlı değer	439.281	8.715.048
Dönem başı net kayıtlı değer	439.281	8.715.048
Girişler	5.511	2.069.132
Çıkışlar	(132.715)	-
Cari dönem amortismanı	(103.509)	(154.490)
Çıkışlar	154.674	-
Dönem sonu net kayıtlı değer	363.242	10.629.690
31 Mart itibariyle		
Maliyet	602.108	11.032.930
Birikmiş amortisman	(238.866)	(403.240)
Net kayıtlı değer	363.242	10.629.690

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

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

Şirket aleyhine açılmış ve karşılık ayrılması gereken herhangi bir dava bulunmamaktadır (31 Aralık 2014: Bulunmamaktadır).

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2015 tarihinde sona eren döneme konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

15. Özkaynaklar

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

	%	31 Mart 2015	%	31 Aralık 2014
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	100,00	157.000.000	100,00	157.000.000

Şirket'in 31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla BİST'te işlem gören hisselerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	%	31 Mart 2015	%	31 Aralık 2014
Özak Tekstil (*)	6,77	10.625.198	6,77	10.625.198
Ahmet Akbalık	5,66	8.879.473	5,66	8.879.473
Ürfi Akbalık	4,90	7.694.665	4,90	7.694.665
Diğer	7,67	12.050.664	7,67	12.050.664
BİST'te işlem gören hisse	25,00	39.250.000	25,00	39.250.000

(*) Ana ortaklar tarafından kontrol edilen şirket

Ödenmiş Sermaye:

Şirket'in 31 Mart 2015 yılındaki sermayesi 157 milyon adet hisseden oluşmaktadır (2014: 157 milyon adet hisse). Hisselerin itibarı değeri hisse başına 1 TL'dir (2014: hisse başına 1 TL).

Şirket, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde 300.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuştur. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay gruplarından A grubu nama yazılı paylar (1.000.000 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.

15. Özkaynaklar (devamı)

Kar dağıtımı:

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

Ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, 20.05.2014 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.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

16. İlişkili taraf açıklamaları

31 Mart 2015									
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Alacaklar				Borçlar				
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli		
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	
Ortaklara borçlar	-	-	-	-	12.347.862	7.407.271	3.699.680	6.768.940	
Diğer ilişkili şirketler									
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	16.348.191	-	-	-	-	-	-	-	-
Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	1.844	-	-	2.508.684	-	-	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	13.922	-	-	-	-	-	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	46.831	-	-	-	-	6.374.794	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	41.647	-	-	-	790.617	-	-	-	-
Özak Teks. Konf. San. Ve Tic. A.Ş. (*)	1.329.181	-	-	-	77.691	16.110.637	-	12.492.936	
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	2.253	-	-	1.157.470	-	-	-	-	-
Diğer	15.675	-	-	-	-	-	-	-	-
	17.799.544	-	-	3.666.154	13.216.170	29.892.702	3.699.680	19.261.876	

(*) 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 28.364.142 TL tutarındaki ticari olmayan borç bu hisse alımına ilişkindir. Borcun vadesi 2 yıldır. Borca işletilen faiz yıllık %11'dir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

16. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

31 Aralık 2014								
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Alacaklar		Uzun vadeli		Borçlar		Uzun vadeli	
	Kısa vadeli		Ticari	Ticari olmayan	Kısa vadeli		Ticari	Ticari olmayan
Ortaklara borçlar	-	-	-	-	4.054.765	7.246.211	3.706.398	6.638.540
Diğer ilişkili şirketler								
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	2.136.020	-	-	-	875	-	-	-
Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	-	-	-	1.574.298	-	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	3.051	-	-	-	-	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	-	-	-	-	10.270.794	6.238.489	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	2.356	-	-	-	330.520	-	-	-
Özak Tekst. Konf. San. Ve Tic. A.Ş. (*)	6.264	-	-	-	1.083.703	22.476.504	-	19.144.349
Özak-Yeniğün-Ziylan Adi Ortaklığı	-	-	-	877.386	-	-	-	-
Diğer	9.829	-	-	-	-	-	-	-
	2.157.520	-	-	2.451.684	15.740.657	35.961.204	3.706.398	25.782.889

- (*) Şirket'in bağlı ortaklıklarından Arstate hisselerinin %54,8'lik kısmı 27 Haziran 2013 tarihinde ilişkili şirketlerden olan Özak Tekstil'den satın alınmıştır. Özak Tekstil'e olan 43.522.662 TL tutarındaki uzun vadeli ticari olmayan borç bu hisse alımına ilişkindir. Borcun vadesi 3 yıl olup, ilk iki yıl sadece faiz üçüncü yıl faiz ve anapara ödemesi şeklindedir. Borca işletilen faiz yıllık %8,30'dur.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

16. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

1 Ocak - 31 Mart 2015	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Sabit Kıymet Alımları	Kira geliri	Hisse alımı (*)
Ortaklar						
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler						
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	-	437.391	153.092	-	-	-
Özak Teks. Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	2.998	1.121.117	762.224	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	2.717.359	241.617	-	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	180.322	9.113	100	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	788.756	33.297	-	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hizmetleri Ltd	-	2.578	-	-	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	-	-	-	-	-	-
Diğer	-	23.322	-	-	-	-
	3.689.435	1.868.435	915.416	-	-	-

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

16. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

1 Ocak - 31 Mart 2014						
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Sabit Kıymet Alımları	Kira geliri	Hisse alımı (*)
Ortaklar	-	-	-	-	-	15.167.655
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler						
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	-	-	118.137	4.164.813	-	-
Özak Tekst. Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	3.239	-	865.903	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	9.673.999	-	-	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	349.326	-	-	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hizmetleri Ltd	-	-	-	-	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	-	-	-	-	-	-
Diğer	136.521	-	-	-	-	-
	10.163.085	-	984.040	4.164.813	-	15.167.655

(*) Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin ortaklarından Ahmet Akbalık ve Ürfi Akbalık hisselerinin alımına ilişkin tutardır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

16. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Mart 2015	1 Ocak – 31 Mart 2014
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	14.245	121.412
	14.245	121.412

17 Pay başına kazanç

	1 Ocak – 31 Mart 2015	1 Ocak – 31 Mart 2014
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	157.000.000	157.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı/(zararı)	(1.099.091)	2.305.085
Pay başına kazanç	(0,007)	0,014

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

18. Yabancı Para Pozisyonu

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

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

	31 Mart 2015		
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari alacak			
2. Parasal finansal varlıklar	90.266	6.477	15.009.863
3. Diğer			
4. Dönen varlıklar	64.125.665	9.395.552	15.009.863
5. Toplam varlıklar	64.125.665	9.395.552	15.009.863
6. Ticari borçlar	16.052.219	6.913.781	7.038
7. Finansal yükümlülükler	119.988.885	47.515.599	3.476.074
8. Kısa vadeli yükümlülükler	136.041.105	54.429.380	3.483.112
9. Finansal yükümlülükler	32.562.646		11.544.172
10. Parasal olan diğer yükümlülükler	28.935.583	12.478.150	
11. Uzun vadeli yükümlülükler	48.505.084	6.875.000	11.544.172
12. Toplam yükümlülükler	184.546.188	61.304.380	15.027.284
13. Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	(120.420.523)	(51.908.828)	(17.421)

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

18. Yabancı Para Pozisyonu (devamı)

	31 Aralık 2014		
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari alacak	366.631	72.552	62.478
2. Parasal finansal varlıklar	66.872.018	9.397.071	14.956.216
3. Diğer			
4. Dönen varlıklar	67.238.649	9.469.624	15.018.694
5. Toplam varlıklar	67.238.649	9.469.624	15.018.694
6. Ticari borçlar	18.083.332	6.920.315	7.038
7. Finansal yükümlülükler	133.865.635	47.515.599	3.476.074
8. Kısa vadeli yükümlülükler	151.948.967	54.435.914	3.483.112
9. Finansal yükümlülükler	32.680.397	-	11.544.172
10. Parasal olan diğer yükümlülükler	18.128.052	6.875.000	64.618
11. Uzun vadeli yükümlülükler	50.808.449	6.875.000	11.608.790
12. Toplam yükümlülükler	202.757.416	61.310.914	15.091.902
13. Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	(135.523.382)	(51.841.291)	(73.208)

Kur riskine duyarlılık

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

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

18. Yabancı Para Pozisyonu (devamı)

31 Mart 2015		
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kazanması
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(5.190.883)	5.190.883
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	(5.190.883)	5.190.883
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- Avro net varlık / yükümlülüğü	(1.742)	1.742
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(1.742)	1.742
TOPLAM (3+6)	(5.192.625)	5.192.625

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	(13.531.614)	13.531.614
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	(13.531.614)	13.531.614
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- Avro net varlık / yükümlülüğü	(20.724)	20.724
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(20.724)	20.724
Toplam (3+6)	(13.552.338)	13.552.338

Faiz oranı duyarlılığı

Şirket'in 31 Aralık 2014 tarihi itibari ile finansal yükümlülükleri sabit faizli araçlar olması sebebi ile faiz değişim etkisi riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2012: Bulunmamaktadır).

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

19. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Yoktur.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**31 Mart 2015 tarihinde sona eren döneme ait
konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)****Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü**

Konsolide olmayan/Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
A. Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	424.934	105.371.829
B. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a)	1.077.434.621	1.080.266.851
C. İştirakler	Md. 24/(b)	98.181.850	98.181.850
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	Md. 23/(f)	3.666.154	2.451.684
Diğer varlıklar		263.955.633	268.735.110
D. Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	1.443.663.192	1.555.007.324
E. Finansal borçlar	Md. 31	363.721.728	417.868.218
F. Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-
G. Finansal kiralama borçları	Md. 31	-	-
H. İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23/(f)	49.154.578	61.744.093
İ. Özkaynaklar	Md. 31	919.058.152	920.157.242
Diğer kaynaklar		111.728.734	155.237.771
D. Toplam kaynaklar	Md. 3/(p)	1.443.663.192	1.555.007.324

Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24/(b)	-	-
A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Vari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md. 24/(b)	424.934	105.371.829
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	103.902.000
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	307.699.520	288.007.640
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	-	-

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2015 tarihinde sona eren döneme ait konsolide olmayan 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 Mart 2015	31 Aralık 2014	Asgari / Azami Oran
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	% 21	% 19	%10 en fazla
2. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar Dayalı	Md. 24/(a), (b)	% 75	% 69	%51 en az
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	% 7	% 13	%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	% 7	%20 en fazla
6. İşletmeciler Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	% 2	% 2	%10 en fazla
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	% 45	% 52	%500 en fazla
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	% 0	% 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.