

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Haziran 2015 tarihi itibariyle altı aylık ara döneme
ait özet konsolide finansal tablolar ve sınırlı denetim
raporu**

İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim raporu	1 - 2
Ara dönem konsolide finansal durum tablosu	3 - 4
Ara dönem konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	5
Ara dönem konsolide özkaynaklar değişim tablosu	6
Ara dönem konsolide nakit akış tablosu	7
Ara dönem özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar	8 - 47

Ara Dönem Finansal Bilgilere İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

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

Giriş

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2015 tarihli ilişikteki özet konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait özet konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet konsolide özkaynak değişim tablosunun ve özet konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve açıklayıcı dipnotlarının özetinin, sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34, Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı'na ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları' na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet konsolide finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Diğer hususlar

1. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü dipnotunda sunulan “Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri” oranı 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla %21 olup bu oran tebliğde belirtilen azami %10 oranının üzerindedir. 131.250.000 TL ve 67.600.000 ABD Doları 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 30 Haziran 2015 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.
2. Şirket, 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla ara dönem özet konsolide olmayan finansal tablolarını ayrıca hazırlamış ve 19 Ağustos 2015 tarihinde yayımlamıştır. Söz konusu ara dönem özet konsolide olmayan finansal tablolar üzerindeki 19 Ağustos 2015 tarihli sınırlı denetim raporumuzda özet konsolide olmayan finansal tabloların TMS 34’e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir hususun dikkatimizi çekmediği belirtilmiştir.

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

Metin Canoğulları, SMMM
Sorumlu Denetçi

19 Ağustos 2015
İstanbul, Türkiye

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2015 tarihli ara dönem konsolide finansal durum tablosu (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

Varlıklar	Dipnot referansları	Cari dönem	Geçmiş dönem
		Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2015	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2014
Dönen varlıklar		117.628.258	258.830.314
Nakit ve nakit benzerleri	4	41.147.690	148.654.203
Ticari alacaklar		9.952.838	6.416.249
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	17	3.170.644	1.030.888
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	6.782.194	5.385.361
Diğer alacaklar		794.848	756.939
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	794.848	756.939
Stoklar	8	41.601.213	69.782.649
Peşin ödenmiş giderler	9	6.724.782	6.155.337
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	18	824.543	1.423.646
Diğer dönen varlıklar	10	16.582.344	25.641.291
Duran varlıklar		1.402.351.882	1.264.483.239
Finansal yatırımlar		10.474	10.474
Diğer alacaklar		-	276.983
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	-	276.983
Devam eden proje stokları	8	43.014.511	32.156.620
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	749.216.108	679.580.033
Maddi duran varlıklar	12	376.048.374	326.670.627
Maddi olmayan duran varlıklar	13	757.129	482.218
Peşin ödenmiş giderler	9	229.778.407	224.741.851
Ertelenmiş vergi varlığı	18	3.526.879	564.433
Toplam varlıklar		1.519.980.140	1.523.313.553

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları**30 Haziran 2015 tarihli ara dönem
konsolide finansal durum tablosu
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Sınırlı	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmiş	geçmiş
Kaynaklar	Dipnot referansları	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli yükümlülükler		304.162.075	407.918.726
Kısa vadeli borçlanmalar	5	790.935	77.988.996
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	176.055.701	190.490.376
Ticari borçlar		37.673.211	45.695.124
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	17	18.598.379	16.734.316
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	19.074.832	28.960.808
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		2.050.558	1.296.986
Diğer borçlar		54.571.015	53.773.713
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	17	34.396.409	35.961.204
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	20.174.606	17.812.509
Ertelenmiş gelirler	9	31.564.390	38.031.792
Kısa vadeli karşılıklar		691.119	641.739
- <i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	691.119	641.739
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		765.146	-
Uzun vadeli yükümlülükler		241.227.296	298.405.893
Uzun vadeli borçlanmalar	5	195.718.882	172.182.713
Ticari borçlar		9.292.403	14.449.202
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	17	-	3.706.400
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	9.292.403	10.742.802
Diğer borçlar		19.740.726	48.463.015
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	17	19.740.726	32.616.757
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	-	15.846.258
Ertelenmiş gelirler	9	15.312.838	11.830.252
Uzun vadeli karşılıklar		872.061	663.454
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		872.061	663.454
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	18	-	50.817.257
Diğer uzun vadeli yükümlülükler		290.386	-
Özkaynaklar		974.590.769	816.988.934
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		974.404.931	816.248.418
Ödenmiş sermaye	15	250.000.000	157.000.000
Paylara ilişkin primler	15	146.712.969	146.712.969
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	15	303.719.104	200.941.472
- <i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları</i>		304.071.935	201.256.874
- <i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları</i>		(352.831)	(315.402)
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		17.248.217	8.832.313
Geçmiş yıllar karları		201.345.760	82.501.296
Net dönem karı		55.378.881	220.260.368
Kontrol gücü olmayan paylar		185.838	740.516
Toplam kaynaklar		1.519.980.140	1.523.313.553

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak – 30 Haziran 2015	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak – 30 Haziran 2014	1 Nisan – 30 Haziran 2015	1 Nisan – 30 Haziran 2014
Hasılat	19	82.779.027	40.943.678	42.791.784	30.048.691
Satışların maliyeti	19	(61.081.772)	(32.085.996)	(26.808.460)	(21.585.897)
Brüt kar		21.697.255	8.857.682	15.983.324	8.462.794
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	20	(4.454.279)	(11.090.195)	(2.263.615)	(6.451.498)
Genel yönetim giderleri (-)		(4.728.707)	(3.578.925)	(2.052.696)	(2.174.578)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	81.286.784	23.914.317	72.513.610	11.399.372
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(1.818.188)	(10.740.173)	(440.078)	(6.515.933)
Faaliyet karı		91.982.865	7.362.706	83.740.545	4.720.157
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		26.377	-	26.377	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler		-	-	-	-
Finansal gelirler	22	3.870.756	6.865.382	1.487.973	6.865.382
Finansal giderler (-)	22	(44.447.026)	(14.064.775)	(15.350.678)	(9.391.633)
Vergi öncesi kar		51.432.972	163.313	69.904.217	2.193.906
Vergi geliri/(gideri)					
- Dönem vergi gideri	18	(64.897)	-	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri	18	3.456.128	1.702.698	1.325.462	2.431.147
Net dönem karı		54.824.203	1.866.011	71.229.679	4.625.053
Dönem karının dağılımı					
Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım		55.378.881	2.345.455	71.451.933	4.786.052
Kontrol gücü olmayan paylar		(554.678)	(479.444)	(222.254)	(160.999)
Net dönem karı		54.824.203	1.866.011	71.229.679	4.625.053
Pay başına kazanç	16	0,222	0,009	0,286	0,019
Diğer kapsamlı gelir:					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Maddi duran varlık değer artış fonu		52.500.842	-	52.500.842	-
Ertelenmiş vergi etkisi (*)	18	50.314.219	-	-	-
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları		(46.785)	(367.084)	62.790	-
Ertelenmiş vergi etkisi	18	9.356	73.417	(11.463)	--
Toplam kapsamlı gelir		157.601.835	1.572.344	123.781.848	4.625.053
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı					
Ana ortaklık hissedarlarına ait kısım		158.156.513	2.051.788	123.998.622	4.786.052
Kontrol gücü olmayan paylar		(554.678)	(479.444)	(216.774)	(160.999)
Toplam kapsamlı gelir		157.601.835	1.572.344	123.781.848	4.625.053

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

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait konsolide özkaynaklar değişim tablosu
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	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 2014 itibariyle bakiye	157.000.000	146.712.969	107.305.348	-	4.459.980	121.550.182	(4.234.495)	532.793.984	134.305.936	667.099.920
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)	-	-	74.599.137	-	440.788	(26.526.290)	-	48.513.635	(124.051.027)	(75.537.392)
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	-	-	-	(293.667)	-	-	2.345.455	2.051.788	(479.444)	1.572.344
30 Haziran 2014 itibariyle bakiye	157.000.000	146.712.969	181.904.485	(293.667)	8.709.351	86.136.662	2.345.455	582.515.255	9.834.420	592.349.675
1 Ocak 2015 itibariyle bakiye	157.000.000	146.712.969	201.256.874	(315.402)	8.832.313	82.501.296	220.260.368	816.248.418	740.516	816.988.934
Transferler	-	-	-	-	8.415.904	211.844.464	(220.260.368)	-	-	-
Sermaye artırımını (Not 15)	93.000.000	-	-	-	-	(93.000.000)	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	-	-	102.815.061	(37.429)	-	-	55.378.881	158.156.513	(554.678)	157.601.835
30 Haziran 2015 itibariyle bakiye	250.000.000	146.712.969	304.071.935	(352.831)	17.248.217	201.345.760	55.378.881	974.404.931	185.838	974.590.769

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait konsolide nakit akış tablosu (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Sınırlı	Sınırlı
		denetimden	denetimden
		geçmiş	geçmiş
	Dipnot	1 Ocak –	1 Ocak –
	referansları	30 Haziran 2015	30 Haziran 2014
A. İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları			
Dönem karı		54.824.203	1.866.011
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	12-13	6.369.231	6.723.910
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		472.817	185.864
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	21,22	14.878.388	5.612.591
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		12.457.178	(5.288.514)
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	18	(3.391.231)	(1.702.698)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller makul değer artışı	11	(69.865.350)	(5.503.612)
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıp/kazançlar ile ilgili düzeltmeler		-	27.723
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		15.745.236	1.921.275
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		17.457.819	(53.251.590)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(3.012.043)	(4.573.365)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		9.902.406	(143.319.489)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(13.785.414)	(91.926.408)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(29.073.524)	143.830.071
Faaliyetlerde kullanılan / elde edilen nakit akışları		(2.765.520)	(147.319.506)
Alınan faiz		1.764.198	1.554.466
Cari yıl gelir vergisi ödemeleri	18	(889.440)	(118.161)
Kıdem tazminatı ödemeleri		(119.232)	(169.028)
		755.526	1.267.277
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	(3.812.960)	(5.453.892)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satımından kaynaklanan nakit girişleri	12-13	291.913	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarından nakit çıkışlar		-	(5.446.024)
		(3.521.047)	(42.168.791)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		211.425.960	180.289.190
Ödenen faiz		(6.576.105)	(5.023.191)
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(306.825.327)	(30.980.482)
Ödenen temettümler		-	(785.197)
		(101.975.472)	143.500.320
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ) (A+B+C)		(107.506.513)	(44.720.700)
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		148.654.203	125.205.400
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	4	41.147.690	80.484.700

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

1. Grup'un organizasyonu ve faaliyet konusu

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., bağlı ortaklıkları ve müşterek faaliyetinin ("Grup") personel sayısı detayı şu şekildedir: 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 39 (31 Aralık 2014: 37), Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'nin personel sayısı 719 (31 Aralık 2014: 479), Özak-Yeniğün-Ziylan Adi Ortaklığı'nın personel sayısı 18 ve Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.'de çalışan personel bulunmamaktadır (31 Aralık 2014: Bulunmamaktadır).

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

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 Ürfi Akbalık'tır.

Bağlı ortaklıklar:

Şirket'in bağlı ortaklıklarının detayı aşağıda verilmektedir:

Bağlı ortaklıklar	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)	
			30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. (*)	Otelcilik	İstanbul	-	100,00
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. (**)	Otelcilik	İstanbul	95,00	95,00
Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	Gayrimenkul yatırımı	İstanbul	100,00	100,00

(*) Şirket ve Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. (Aktay Turizm) 1 Temmuz 2014 tarihinde birleşme kararı almıştır. Buna istinaden, Aktay Turizm tarafından, tabi olduğu mevzuatlar gereğince birleşme işlemine ön izin alınmak için T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na başvurulmuş olup; Bakanlığın 9 Eylül 2014 tarihli yazısı ile birleşme işlemine ilgili izin alınmıştır. Bakanlıktan alınan izinin ardından, 17 Ekim 2014 tarihli yönetim kurulu toplantısında Şirketin, sermayesine %100 oranında iştirak ettiği Aktay Turizm'i Sermaye Piyasası Mevzuatı, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 155. maddesinin 1.fikrasının a bendi ve 156. maddesi hükümleri ile Kurumlar Vergisi Kanununun 18,19 ve 20. ilgili diğer maddeleri ile 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği (Birleşme Tebliği) maddeleri uyarınca kolaylaştırılmış usulde birleşme hükümlerine göre bütün aktif ve pasifleriyle birlikte devir alması suretiyle, iki şirketin birleştirilmesine ve birleşmenin 30 Haziran 2014 tarihli bilanço değerleri üzerinden yapılmasına karar verilmiş olup, bu karar doğrultusunda 21 Ekim 2014 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na (SPK) başvuruda bulunulmuştur.

Bununla birlikte birleşme onay sürecinde Şirket'in 30 Eylül 2014 tarihinde sona eren finansal tablolarını yayınlamış olması sebebiyle, 15 Ocak 2015 tarihli yönetim kurulu kararı ile birleşme işleminin 30 Eylül 2014 tarihli finansal tablolar üzerinden gerçekleştirilmesine karar verilmiş olup, bu konu ile ilgili 16 Ocak 2015 tarihinde SPK'ya başvuruda bulunulmuştur.

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

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

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

Müşterek faaliyet:

Şirket'in müşterek faaliyetinin detayı aşağıda verilmektedir:

Müşterek faaliyet	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Grup'un sermayedeki pay oranı (%)	
			30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	Taahhüt işleri	İstanbul	%55	%55

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

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 19 Ağustos 2015 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma İlişkin 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 tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Kullanılan para birimi

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Konsolidasyona ilişkin esaslar

Şirket'in bağlı ortaklıklarının ve müşterek faaliyetinin 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklıklar	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sahiplik oranı (%)
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.

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

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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.

Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

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

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

2.4 Geçmiş dönem finansal tablolarında yapılan sınıflamalar

Grup'un 31 Aralık 2014 tarihli konsolide finansal durum tablosunda yapılan sınıflamalar aşağıdaki gibidir:

- Maddi duran varlıklar altında demirbaşlar kaleminde muhasebeleştirilen 1.541.942 TL tutarındaki kojenerasyon kalemli tesis, makine ve cihazlar kalemine sınıflanmıştır.

2.5 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet konsolide 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 Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

- TMS 19 Tanımlanmış Fayda Planları : Çalışan Katkıları (Değişiklik)
- TMS/TFRS'lerde Yıllık iyileştirmeler
- Yıllık iyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi
- Yıllık iyileştirmeler - 2011–2013 Dönemi

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

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Ara dönem özet konsolide finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulamaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Grup aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra konsolide finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

- 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)
- TFRS Yıllık İyileştirmeler, 2012-2014 Dönemi

Grup, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini standardın diğer sayfaları da yayımlandıktan sonra değerlendirecektir.

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarındaki değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir. Fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Grup konsolide finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

- UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü- Karar Gereçleri
- 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 Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olmayacaktır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.6 Önemli muhasebe politikalarının özeti

30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla ara dönem konsolide finansal tablolar, 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 konsolide finansal tablolar, 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

2.7 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

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

2.8 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Binaların gerçeğe uygun değer tespitleri

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

Ertelenmiş Vergi

Grup, vergiye tabi Bağlı Ortaklıklarının vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS’ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Grup’un bağlı ortaklıklarının gelecekte oluşacak karlardan indirilebilecek kullanılmamış mali zararları ve diğer indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları bulunmaktadır. Ertelenmiş vergi varlıklarının kısmen ya da tamamen geri kazanılabilir tutarı mevcut koşullar altında tahmin edilmiştir. Değerlendirme sırasında, gelecekteki kar projeksiyonları, cari dönemlerde oluşan zararlar, kullanılmamış zararların ve diğer vergi varlıklarının son kullanılabileceği tarihler ve gerektiğinde kullanılabilecek değerlendirme 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.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Şüpheli alacak karşılıkları

Şüpheli alacak karşılıkları, Grup yönetiminin bilanço tarihi itibarıyla varolan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilemeyecek riskli 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 yöntemine uygun olarak aktifleştirilmektedir.

2.9 İşletmenin sürekliliği

İlişikte sunulan konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre düzenlenmiştir. Grup'un 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarından 186.533.817 TL fazla olup devam eden projeler ve mevcut proje stoklarından gerçekleşecek satışlar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kira sözleşmeleri uyarınca elde edilen nakit akışları ile gerektiğinde yeni finansal borçlanmalar vasıtasıyla nakit akış yönetimi sağlanmaktadır. Kazlıçeşme ve İzmir projelerinde 2016 yılı içerisinde ön satışlar başlayacak olup, ön satışların başladığı döneme kadar Şirket özkaynakları, stoktaki dairelerin satışları ve bankalar nezdindeki mevcut nakit/gayrinakit kredi limitleri ile finansal durumunu koruyacaktır.

Aktay Otel 30 Haziran 2015 tarihiyle biten dönemde sezon henüz başlamadığından zarar etmiştir. Ayrıca, Türkiye'de turizm sektöründe genel anlamda dönemsel bir sıkıntı söz konusudur. Rusya'daki ekonomik kriz ve dolar karşısında ciddi değer kaybeden ruble, Rus turist sayısında düşüşe neden olmuştur.

Fakat, Grup her yıl ortalama 5 milyon TL yatırımına devam etmekte, bünyesinde oluşturduğu "Ela Academy"de kendi elemanlarını yetiştirmekte, misafir memnuniyetini %93'lere çıkarmış bulunmaktadır. Grup 2015 yılı içerisinde turizm, reklam ve tanıtımla ilgili ağırlığını Rusya'nın yanı sıra diğer gelişmiş Avrupa ülkelerinde de arttırmıştır. Yönetim beklentisi, öncelikle 2015 Yaz döneminin gelişimiyle birlikte şirket karlılık rakamları pozitif yönde ivme kazanmasıdır. Takip eden yıllarda Rusya krizinin etkilerinin azalması ve mevcut siyasi belirsizliğin sona ermesi ile birlikte Grup eski karlılık seviyelerini yakalayacaktır.

3. Bölümlere göre raporlama

Grup, TFRS 8'i 1 Ocak 2009'dan itibaren uygulamaya başlamış olup, Grup'un faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili merci tarafından düzenli olarak gözden geçirilen iç raporlara dayanarak faaliyet bölümleri 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 incelemektedir. Grup'un faaliyet bölümlerinin konu bazında dağılımı şu şekildedir: Turizm-otelcilik ve gayrimenkul yatırım ortaklığı.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı) (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. Bölümlere göre raporlama (devamı)

Grup'un faaliyet bölümlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2015				
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Segmentler arası gelirler	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	70.743.633	25.661.010	(13.625.616)	-	82.779.027
Satışların maliyeti (-)	(38.332.114)	(36.328.836)	13.625.616	(46.438)	(61.081.772)
Brüt kar	32.411.519	(10.667.826)	-	(46.438)	21.697.255
Pazarlama giderleri (-)	(2.011.673)	(2.442.606)	-	-	(4.454.279)
Genel yönetim giderleri (-)	(3.621.116)	(1.181.836)	-	74.245	(4.728.707)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	72.593.364	6.908.662	-	1.784.758	81.286.784
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(321.573)	(2.015.331)	-	518.716	(1.818.188)
Esas faaliyet (zarar)/karı	99.050.521	(9.398.937)	-	2.331.281	91.982.865
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	26.377	-	-	-	26.377
Finansman gideri öncesi faaliyet (zararı)/karı	99.076.898	(9.398.937)	-	2.331.281	92.009.242
Finansman gelirleri	5.428.781	828.467	-	(2.386.492)	3.870.756
Finansman (giderleri)	(40.761.149)	(3.824.744)	-	138.867	(44.447.026)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/karı	63.744.530	(12.395.214)	-	83.656	51.432.972
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/(gideri)	(64.897)	-	-	-	(64.897)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	2.631.297	-	824.831	3.456.128
Dönem (zararı)/karı	63.679.633	(9.763.917)	-	908.487	54.824.203

	1 Nisan – 30 Haziran 2015				
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Segmentler arası gelirler	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Toplam
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	30.628.929	20.137.958	(7.975.103)	-	42.791.784
Satışların maliyeti (-)	(13.161.290)	(21.556.098)	7.975.103	(66.175)	(26.808.460)
Brüt kar	17.467.639	(1.418.140)	-	(66.175)	15.983.324
Pazarlama giderleri (-)	(1.114.047)	(1.149.568)	-	-	(2.263.615)
Genel yönetim giderleri (-)	(1.196.442)	(3.020.503)	-	2.164.249	(2.052.696)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	64.224.831	3.683.984	-	4.604.795	72.513.610
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	195.354	(1.154.148)	-	518.716	(440.078)
Esas faaliyet (zarar)/karı	79.577.335	(3.058.375)	-	7.221.585	83.740.545
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	26.377	-	-	-	26.377
Finansman gideri öncesi faaliyet (zararı)/karı	79.603.712	(3.058.375)	-	7.221.585	83.766.922
Finansman gelirleri	2.395.385	79.054	-	(986.466)	1.487.973
Finansman (giderleri)	(14.217.488)	(1.118.964)	-	(14.226)	(15.350.678)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/karı	67.781.609	(4.098.285)	-	6.220.893	69.904.217
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/(gideri)	-	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	982.850	-	342.612	1.325.462
Dönem (zararı)/karı	67.781.609	(3.115.435)	-	6.563.505	71.229.679

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı) (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. Bölümlere göre raporlama (devamı)

	1 Ocak – 30 Haziran 2014				
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Segmentler arası gelirler	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Yeniden düzenlenmiş (*) Toplam
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	21.666.584	38.710.929	(19.158.470)	(275.365)	40.943.678
Satışların maliyeti (-)	(4.451.753)	(43.089.897)	19.158.470	(3.702.816)	(32.085.996)
Brüt kar	17.214.831	(4.378.968)	-	(3.978.181)	8.857.682
Pazarlama giderleri (-)	(218.713)	(6.929.677)	-	(3.941.805)	(11.090.195)
Genel yönetim giderleri (-)	(1.141.293)	(573.237)	-	(1.864.395)	(3.578.925)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	8.850.908	4.558.657	-	10.504.752	23.914.317
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(4.055.868)	(4.115.531)	-	(2.568.774)	(10.740.173)
Esas faaliyet (zarar)/karı	20.649.865	(11.438.756)	-	(1.848.403)	7.362.706
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22.491.380	-	-	(22.491.380)	-
Finansman gideri öncesi faaliyet (zararı)/karı	43.141.245	(11.438.756)	-	(24.339.783)	7.362.706
Finansman gelirleri	6.839.243	1.442.441	-	(1.416.302)	6.865.382
Finansman (giderleri)	(3.848.177)	(3.625.776)	-	(6.590.822)	(14.064.775)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/karı	46.132.311	(13.622.091)	-	(32.346.907)	163.313
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	-	-	1.702.698	1.702.698
Dönem (zararı)/karı	46.132.311	(13.622.091)	-	(30.644.209)	1.866.011

	1 Nisan – 30 Haziran 2014				
	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm otelcilik	Segmentler arası gelirler	Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri	Yeniden düzenlenmiş (*) Toplam
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	11.693.417	28.896.985	(10.541.711)	-	30.048.691
Satışların maliyeti (-)	(2.438.886)	(26.793.616)	10.541.711	(2.895.106)	(21.585.897)
Brüt kar	9.254.531	2.103.369	-	(2.895.106)	8.462.794
Pazarlama giderleri (-)	(125.060)	(5.077.585)	-	(1.248.853)	(6.451.498)
Genel yönetim giderleri (-)	(692.258)	(273.255)	-	(1.209.065)	(2.174.578)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	2.927.147	2.239.154	-	6.233.071	11.399.372
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(2.490.135)	(2.433.153)	-	(1.592.645)	(6.515.933)
Esas faaliyet (zarar)/karı	8.874.225	(3.441.470)	-	(712.598)	4.720.157
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	-	-	-	-
Finansman gideri öncesi faaliyet (zararı)/karı	8.874.225	(3.441.470)	-	(712.598)	4.720.157
Finansman gelirleri	3.579.329	849.433	-	2.436.620	6.865.382
Finansman (giderleri)	(2.379.098)	(3.483.367)	-	(3.529.168)	(9.391.633)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/karı	10.074.456	(6.075.404)	-	(1.805.146)	2.193.906
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/(gideri)	-	-	-	2.431.147	2.431.147
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	-	-	2.431.147	2.431.147
Dönem (zararı)/karı	10.074.456	(6.075.404)	-	626.001	4.625.053

(*) Gayrimenkul yatırım ortaklığı segmenti altında gösterilen Özak GYO, 27 Mart 2015 tarihi itibarıyla, Aktay Turizm ile birleşmiştir. Bölümlere göre raporlama dipnotunda daha önce Turizm otelcilik segmenti altında gösterilen Aktay Turizm 30 Haziran 2015 itibarıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı segmenti altında gösterilmeye başlamıştır. Şirketin ana faaliyeti sabit kıymetlerinde duran otelin kiralamaktır. Cari dönem bölümlere göre raporlama sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bölümlere göre raporlama notu yeniden sınıflandırılmıştır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. Bölümlere göre raporlama (devamı)

30 Haziran 2015				
Varlıklar	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm- otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltilmeleri	Toplam
Dönen varlıklar	108.213.881	44.363.362	(34.948.985)	117.628.258
Cari olmayan / Duran varlıklar	1.658.753.596	20.461.611	(276.863.325)	1.402.351.882
Toplam varlıklar	1.766.967.477	64.824.973	(311.812.310)	1.519.980.140

30 Haziran 2015				
Kaynaklar	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm- otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltilmeleri	Toplam
Kısa vadeli yükümlülükler	302.649.269	35.482.281	(33.969.475)	304.162.075
Uzun vadeli yükümlülükler	211.242.127	29.979.684	5.485	241.227.296
Özkaynaklar	1.253.076.081	(636.992)	(277.848.320)	974.590.769
Toplam kaynaklar	1.766.967.477	64.824.973	(311.812.310)	1.519.980.140

31 Aralık 2014 Yeniden düzenlenmiş (*)				
Varlıklar	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm- otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltilmeleri	Toplam
Dönen varlıklar	278.731.348	34.954.553	(54.855.587)	258.830.314
Cari olmayan / Duran varlıklar	1.689.081.711	7.736.801	(432.335.273)	1.264.483.239
Toplam varlıklar	1.967.813.059	42.691.354	(487.190.860)	1.523.313.553

31 Aralık 2014 Yeniden düzenlenmiş(*)				
Kaynaklar	Gayrimenkul yatırım ortaklığı	Turizm- otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS düzeltilmeleri	Toplam
Kısa vadeli yükümlülükler	412.788.423	33.480.524	(38.350.221)	407.918.726
Uzun vadeli yükümlülükler	282.000.730	78.823	16.326.340	298.405.893
Özkaynaklar	1.273.023.906	9.132.007	(465.166.979)	816.988.934
Toplam kaynaklar	1.967.813.059	42.691.354	(487.190.860)	1.523.313.553

(*) Gayrimenkul yatırım ortaklığı segmenti altında gösterilen Özak GYO, 27 Mart 2015 tarihi itibarıyla, Aktay Turizm ile birleşmiştir. Bölümlere göre raporlama dipnotunda daha önce Turizm otelcilik segmenti altında gösterilen Aktay Turizm 30 Haziran 2015 itibarıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı segmenti altında gösterilmeye başlamıştır. Şirketin ana faaliyeti sabit kıymetlerinde duran otelin kiralamaktır. Cari dönem bölümlere göre raporlama sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bölümlere göre raporlama notu yeniden sınıflandırılmıştır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. Nakit ve nakit benzerleri

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Kasa	43.805	64.402
Bankadaki nakit	41.103.885	148.589.801
Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	32.868.554	119.339.458
Vadesiz mevduatlar	8.235.331	29.250.343
	41.147.690	148.654.203

Grup'un vadeli mevduatlarının detayı aşağıdaki gibidir;

Para birimi	Faiz oranı (%)	30 Haziran 2015
Türk Lirası	11,70	10.449.500
ABD Doları	2-2,2	22.419.054
		32.868.554

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

30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların faiz oranları sabittir ve vade süreleri 28 gün ile 33 gün arasında değişmektedir.(31 Aralık 2014: 33 gün). 30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Grup'un herhangi bir blokeli mevduat hesabı bulunmamaktadır.

5. Finansal borçlar

30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla finansal borçların detayı aşağıda verilmiştir:

Finansal borçlar	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli borçlanmalar	790.935	77.988.996
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	176.055.701	190.490.376
Uzun vadeli borçlanmalar	195.718.882	172.182.713
	372.565.518	440.662.085

30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla finansal borçların kırılımı aşağıda verilmiştir:

Finansal borçlar	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Banka kredileri	372.298.341	440.357.396
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	267.177	304.689
	372.565.518	440.662.085

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

5. Finansal borçlar (devamı)

30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibariyle banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
1 yıl içerisinde ödenecek	176.579.459	268.174.683
1 – 2 yıl içerisinde ödenecek	106.352.054	129.538.664
2-5 yıl içerisinde ödenecek	89.366.828	42.644.049
	372.298.341	440.357.396

Banka kredilerinin döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

Para birimi	Faiz oranı	30 Haziran 2015	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	%11,22-%12,70	123.742.223	117.811.697
ABD Doları	%4,86-%6,49	32.929.342	-
Avro	%3,46-4,19	19.907.894	77.907.185
		176.579.459	195.718.882
		31 Aralık 2014	
Para birimi	Faiz oranı	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	%11,22 - %15,06	127.243.744	139.620.067
ABD Doları	%4,06 - %6,49	131.125.977	-
Avro	%3,46-%4,19	9.804.962	32.562.646
		268.174.683	172.182.713

30 Haziran 2015 tarihi itibari ile kullanılan krediler karşılığında Grup tarafından verilen herhangi bir ipotek bulunmamaktadır. (31 Aralık 2014: Bulunmamaktadır).

6. Ticari alacak ve borçlar

a) Ticari Alacaklar:

Ticari alacaklar	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Ticari alacaklar	5.514.749	7.507.802
Kısa vadeli alacak senetleri	2.336.798	915.867
Uzun vadeli alacak senetleri	1.561.225	-
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(2.630.578)	(3.038.308)
	6.782.194	5.385.361

Grup'un turizm şirketlerine istinaden ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süreleri 7 ile 30 gün arasında değişmektedir (31 Aralık 2014: 7 ile 30 gün). Grup'un diğer ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 12 gündür.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

6. Ticari alacak ve borçlar (devamı)

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

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	1 Ocak- 30 Haziran 2015	1 Ocak- 30 Haziran 2014
Açılış bakiyesi	(3.038.308)	(926.567)
Kayıtlardan silinenler	482.287	-
Dönem gideri	(74.557)	(80.634)
Tahsilatlar	-	43.376
Kapanış bakiyesi	(2.630.578)	(963.825)

b) Ticari Borçlar:

Kısa vadeli ticari borçlar	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Ticari borçlar	15.917.097	16.050.708
Gider tahakkukları(*)	3.149.185	12.534.916
Borç senetleri	208.723	500.222
Ticari borçlar reeskontu (-)	(200.173)	(125.038)
	19.074.832	28.960.808

(*) 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 45 gündür (31 Aralık 2014: 30 gün)

Uzun vadeli ticari borçlar	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Ticari borçlar(*)	13.070.457	15.277.146
Borç reeskontu (-)	(3.778.054)	(4.534.344)
	9.292.403	10.742.802

(*) Uzun vadeli ticari borçların 13.070.457 TL'lik kısmı Grup'un Eyüp ilçesi Göktürk mahallesindeki taşınmazın alımı ile alakalı borcundan oluşmaktadır.(31 Aralık 2014: 15.248.867 TL)

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

7. Diğer alacaklar ve borçlar

a) Diğer alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
KDV alacakları	731.687	-
Bloke mevduat	-	388.207
Verilen depozito ve teminatlar	23.971	33.752
Diğer	39.190	334.980
	794.848	756.939

Uzun vadeli diğer alacaklar	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Verilen depozito ve teminatlar	-	276.983
	-	276.983

b) Diğer Borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Alınan depozito ve teminatlar(*)	770.475	1.161.287
Ödenecek vergiler	160.012	709.697
Diğer(**)	19.244.119	15.941.525
	20.174.606	17.812.509

(*) 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 18.423.504 TL tutarında borç diğer borçlar hesabında muhasebeleştirilmiştir. (31 Aralık 2014: 15.940.823 TL)

Uzun vadeli diğer borçlar:

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla 15.846.258 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. (30 Haziran 2015 -Yoktur)

8. Stoklar

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Tamamlanan proje stokları(*)	39.341.427	68.001.714
Devam eden proje stokları	15.636	-
Turizm faaliyetleri ile ilgili stoklar	2.244.150	1.780.935
Kısa vadeli stoklar	41.601.213	69.782.649
Devam eden proje stokları (**)	43.014.511	32.156.620
Uzun vadeli stoklar	43.014.511	32.156.620

(*) 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.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

9. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Taşeronlara verilen avanslar	2.779.428	3.832.354
Verilen sipariş avansları	3.031.214	1.468.966
Gelecek aylara ait giderler	914.140	854.017
	6.724.782	6.155.337

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Proje avansı (*)	229.629.786	224.180.033
Sabit kıymet alımı için verilen avanslar	-	363.865
Gelecek yıllara ait giderler(**)	106.192	197.953
Diğer	42.429	-
	229.778.407	224.741.851

- (*) 30 Haziran 2015 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 (faiz dahil) 100.183.390 TL'dir. Bunun dışında İstanbul Zeytinburnu İlçesi Kazlıçeşme Mahallesi'ndeki 111.262,55 m2 arsa alanları üzerinde, "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" iş modeline dayalı olarak yapılacak olan projeye istinaden Özak-Yenigün -Ziylan Adi Ortaklığı kurulmuş, ortaklığın hisse yapısı Özak GYO %55, Yenigün %15, Ziylan %30 oranında belirlenmiştir. Emlak Konut GYO ile 8 Nisan 2014 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden konut, rezidans, AVM, ofis inşa edilecek ve elde edilen hasılat tutarı taraflar arasında sözleşme hükümlerine uygun olarak paylaşılacaktır. Anılan sözleşmeye göre, projeden elde edilecek asgari 4.240.000.000 TL tutarındaki hasılatın %63'lük bölümü Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı'nın geliri olacaktır. Sözleşme imzalanmadan önce Emlak Konut GYO'ya 235.320.000 TL avans verilmiştir ve ÖZAK GYO kendi payını avans olarak ödemiştir. Özak GYO'nun bu proje için Emlak Konut GYO'ya ödediği avans bedeli 129.446.396 TL'dir.
- (**) ÖZAK GYO'nun 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.

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Alınan sipariş avansları (*)	27.335.343	31.668.487
Gelecek aylara ait gelirler (**)	4.229.047	6.363.305
	31.564.390	38.031.792

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

9. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler (devamı)

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Alınan sipariş avansları (*)	15.312.838	11.830.252
	15.312.838	11.830.252

(*) 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.

10. Diğer varlıklar

Diğer dönen varlıklar	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Devreden KDV	16.459.879	25.561.453
Diğer KDV	64.889	53.460
İş avansları	43.883	18.578
Diğer	13.693	7.800
	16.582.344	25.641.291

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2015 itibariyle açılış bakiyesi	224.062.502	455.517.531	679.580.033
Transfer (*)	(191.526)	(37.749)	(229.275)
Makul değer artışından kaynaklanan kazanç	28.183.388	41.681.962	69.865.350
30 Haziran 2015 itibariyle kapanış bakiyesi	252.054.364	497.161.744	749.216.108

(*) 30 Haziran 2015 tarihi itibariyle transfer rakamının tamamı Bayrampaşa Hayattepe ve Ataşehir projeleri ile ilgili yatırım amaçlı gayrimenkullerden stoklara çekilen tutarlardan oluşmaktadır.

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2014 itibariyle açılış bakiyesi	168.444.740	288.813.526	457.258.266
Alımlar	21.829.844	-	21.829.844
Transfer	8.266.544	-	8.266.544
Makul değer artışından kaynaklanan kazanç	5.503.612	-	5.503.612
30 Haziran 2014 itibariyle kapanış bakiyesi	204.044.740	288.813.526	492.858.266

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

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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

	Kullanılan yöntem	Seviye	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
İkitelli Bina	Emsal Karşılaştırma	2	222.600.000	194.001.038
Güneşli Bina	Emsal Karşılaştırma	2	102.795.000	89.712.000
Bayrampaşa Arsa & Bina	Emsal Karşılaştırma	2	84.028.977	84.220.503
Balmumcu Arsa	Emsal Karşılaştırma	2	91.025.387	79.102.999
Bağcılar Arsa	Emsal Karşılaştırma	2	27.000.000	24.799.000
Eyüp Arsa	Emsal Karşılaştırma	2	50.000.000	35.940.000
Ataşehir Bina	Gelir İndirgeme	3	171.766.744	171.804.493
			749.216.108	679.580.033

Grup, 13.623.065 TL tutarındaki kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir. (30 Haziran 2014: 8.126.607 TL) Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 3.459.312 TL'dir (30 Haziran 2014: 943.566 TL).

30 Haziran 2015 tarihi itibari ile Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde verilen herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2014: Bulunmamaktadır).

Değerleme raporuyla ilgili detaylar aşağıdaki gibidir;

İkitelli Bina

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

30 Haziran 2015 tarihli değerlendirme raporuna göre, emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazların değeri belirlenirken satılık bina ve işyeri emsalleri araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m2 fiyatları 3.500-6.000 TL aralığındadır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, binanın birim satış değeri 2.880 TL/m2 olarak kabul edilmiş, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri yaklaşık 222.600.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Doğrudan kapitalizasyon yöntemine göre taşınmazların değer tespiti için emsal karşılaştırma yaklaşımına göre belirlenen birim kira değerleri kullanılmıştır. Buna göre, binanın tamamı için 15 TL/m2/ay birim kira değeri takdir edilmiştir. Doğrudan kapitalizasyon oranı %6 kabul edilmiştir. Bu yöntemle taşınmazın değeri 231.800.000 TL olarak hesaplanmıştır. Bağımsız bölümlerin ayrı ayrı değerleri hesaplandıktan sonra toplam değerlerinin 201.105.702 TL olduğu bilgisi verilmiştir.

Değerleme raporunda taşınmazın nihai değerini belirlemek için emsal değer kabul edilmiştir. Bunun sebebi olarak, Türkiye'de yaşanan ani ve hızlı ekonomik değişiklikler, taşınmazların özellikleri, mülk sahiplerinin kendi öngörülerine göre talep ettikleri kira değerlerindeki aşırı değişkenlikler ve taşınmazların değerlerine yansıtılabilecek birçok unsurlar nedeniyle piyasadan elde edilebilecek kapitalizasyon oranında da değişiklikler oluşması olduğu belirtilmiştir.

3. Köprü bağlantılı Kuzey Anadolu Otoyolunun İkitelli bölgesinden geçiyor olması ve 3. Havalimanının da bu bölgeye yakın olması nedeniyle bölgede bölgede önemli değer artışı gerçekleşmiştir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Güneşli Bina

Taşınmaz, İstanbul Bağcılar'da konumlu İş İstanbul 34 projesinde yer alan 26 adet bağımsız bölümdür. 30 Haziran 2015 değerlendirme raporunda, emsal karşılaştırma ve doğrudan kapitalizasyon yöntemleri kullanılmıştır.

Değerleme raporu kapsamındaki emsal araştırmasına göre; bölgede ofislerin 3.699-4.167 TL/m² aralığında; binaların ise 4.000-4.295 TL/m² aralığında birim satış bedellerine sahip olduğu belirtilmiştir. Emsallerde belirtilen ofis kira rakamları ise 15-34 TL/m²/ay aralığında değişkenlik göstermektedir.

Binanın nihai değeri hesaplanırken, Emsal karşılaştırma yöntemine göre birim satış değeri (TL/m²) 3.850 TL olarak alınmış, birim kira değeri (TL/m²/ay) 21 TL olarak kabul edilmiştir.

Rapor kapsamında emsal karşılaştırma ve doğrudan kapitalizasyon yöntemleriyle değer takdir edilmiştir;

Emsal karşılaştırma yaklaşımına göre;

- Bağımsız bölümler toplam değeri: 92.176.640 TL

- Bina bazında toplam değer: 102.795.000 TL (kullanılan değer)

Doğrudan kapitalizasyon yaklaşımına göre;

- Bağımsız bölümler toplam değeri: 93.403.707 TL

- Bina bazında toplam değer: 103.513.846 TL değer takdir edilmiştir.

Doğrudan kapitalizasyon yönteminde; binanın toplam yıllık kira geliri bina bazında 26.700 m² için 6.728.400 TL(21 TL/m²/ay), bağımsız bölüm bazında 12.030, 15 m² için 6.071.241 TL(42 TL/m²/ay) olmaktadır. Doğrudan kapitalizasyon oranı %6 alınmıştır.

Binanın nihai değeri takdir edilirken emsal bedeli baz alınmıştır. Bunun ilgili olarak, değerlendirme şirketi, Türkiye'de yaşanan ani ve hızlı ekonomik değişiklikler, taşınmazların özellikleri, mülk sahiplerinin kendi öngörülerine göre talep ettikleri kira değerlerindeki aşırı değişkenlikler ve taşınmazların değerlerine yansıtılabilecek birçok unsurlar nedeniyle piyasadan elde edilebilecek kapitalizasyon oranında da değişiklikler oluşmasına neden olduğu düşünülmektedir. Bu nedenlere bağlı olarak taşınmazın sonuç bölümünde değer takdir edilirken emsal karşılaştırma yönteminden yararlanılmıştır.

Bayrampaşa Arsa & Bina

31 Aralık 2014 tarihli değerlendirme raporunda, gayrimenkulün nihai değer tespiti emsal değerlendirme yöntemiyle yapılmıştır. Farklı metrekarelerdeki emsaller 3.000-4.700 TL/m² aralığındadır. Gayrimenkulün değerlemesinde metrekare fiyatı olarak 4.000 TL kullanılmıştır.

Balmumcu arsa

Taşınmazın, İstanbul Beşiktaş'ta yer alan 3 adet arsa, 2 adet apartman vasıflı gayrimenkuldür. Değerleme çalışmasında, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. 30 Haziran 2015 tarihli değerlendirme raporuna göre, Gayrimenkulün değeri belirlenirken, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı uygulanmış,

- Emsal karşılaştırma yöntemine 91.025.387 TL (kullanılan değer)

- Gelir indirgeme yaklaşımına göre 90.405.083 TL olarak değerlendirilmiştir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, binanın ortalama birim satış değeri 16.000 TL/m2 olarak kabul edilmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m2 fiyatları 10.644 - 30.436 TL aralığındadır.

Yerli ve yabancı yatırımcıların her zaman ilgi gösterdikleri Beşiktaş ilçesine duyulan yoğun talep, bu talebe karşılık arsa arzının az olması, mevcut arsaların değerinin hızla artmasına sebep olmuştur. Ayrıca arsanın yakın çevresinde bu büyüklükte olan ve tamamı deniz manzaralı olan tek arsa olması da değer artışına neden olmuştur.

30 Haziran 2015 tarihli değerlendirme raporunda, "Balmumcu Arsa" içerisinde bulunan 197 parsel numaralı gayrimenkulün cins tashihi 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. Bu açıklamalar uyarınca, Şirket bu gayrimenkulü arsa değeriyle taşımaktadır. Herhangi bir bina değeri bulunmamaktadır. 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.

Bağcılar arsa

Taşınmazlar, İstanbul Bağcılar'da konumlu 4 adet arsadır. 30 Haziran 2015 tarihli değerlendirme raporuna göre, Gayrimenkulün değeri belirlenirken, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı uygulanmış,

- Emsal Karşılaştırma yaklaşımına göre: 27.000.000 TL (kullanılan değer)
- Gelir İndirgeme yaklaşımına göre: 28.395.041 TL değer takdiri yapılmıştır.

Gayrimenkulün nihai değerinin bulunmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, binanın ortalama birim satış değeri 3.938 TL/m2 olarak kabul edilmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m2 fiyatları 2.600-5.000 TL aralığındadır.

Köprü bağlantılı Kuzey Anadolu Otoyolunun Mahmutbeyden geçiyor olması ve Mecidiyeköy Mahmutbey metro hattının yine aynı bölgeden geçecek olması nedeniyle bu bölgedeki arsa fiyatlarında önemli değer artışı gerçekleşmiştir

Eyüp Arsa

Taşınmaz İstanbul Göktürk'te yer alan, 17.403,25m2 yüzölçümlü, tarla vasıflı taşınmazdır. Gayrimenkul, 28.01.2015 t.t.'li 1/1000 ölçekli Eyüp ilçesi Göktürk Yerleşmesinin bir kısmına ait Uygulama İmar Planı kapsamında, kısmen konut alanı (E:1,10, Hmax:5 kat), kısmen cami alanında, kısmen yol alanında, kısmen dere koruma bandı ve park alanında kalmaktadır. İmar Planı'nın askı süresinin dolduğu, askı süresinde yapılan itirazların değerlendirileceği planların Belediye Meclisi'nde karar aşamasında olduğu belirtilmiştir. Ayrıca Bölgede 18. Madde uygulamasının yapılacağı ve ortalama %30-40 arasında DOP kesintisi yapılacağı belirtilmiştir. 30 Haziran 2015 tarihli değerlendirme raporuna göre, raporda yaklaşık %35 DOP kesintisi yapılacağı öngörülmüş olup, kesintiler sonrası net parsel alanının 11.312,11 m2 olacağı öngörülmüştür. Bu durum dolayısı ile gayrimenkul "arazi" olarak portföyde yer alabilecektir.

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

- Emsal karşılaştırma yöntemine göre 50.000.000TL, (kullanılan değer)
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre 45.915.000TL değer takdiri yapılmıştır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Değerleme raporunda yer alan ve değerlemeye baz olan bilgiler aşağıdaki gibidir;

Bölgede 2B alanından çıkarılarak hak sahiplerine satışı gerçekleşmiş ve 1/1000 ölçekli planları askıdan indirilmiş arazilerinin satış değerlerinin hisseli olup olmaması, imar planı kapsamındaki fonksiyonları, konumu, büyüklüğü, merkeze ve projelere uzaklığı gibi faktörlere bağlı olarak ortalama brüt birim m2 bedellerinin 2.500 TL ile 3.000 TL arasında değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın tek hak sahibinin bulunması, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, Göktürk merkezde yer alması nedeni ile ortalama birim m2 değerinin 2.873 TL/m2 olabileceği kanaatine varılmıştır.” Yine raporda “Bölgede planların yeni açıklanmış olması nedeni ile emlak piyasası henüz tam oluşmamış olup istenen rakamlar ile gerçekleşen rakamlar arasında farklılık bulunmaktadır.” olduğu belirtilmiştir.

Değerleme raporunda belirtilen bilgilere göre; değer farkını oluşturan etkenlerin 31 Aralık 2014 hazırlanma döneminde taşınmazların bulunduğu bölgede 2B uygulamasından çıkarılan parsellerin yeni işlem görüyor olması, gerçekleşmiş satış bulunmaması, hak sahiplerinin parselleri henüz üzerlerine almamış olması, 1/1000 ölçekli planların bulunmaması ve bölgedeki 3. Köprü bağlantı yollarının açılmamış olması durumları etkili olmuştur.

Ataşehir Bina

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 değerlendirme 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. Değer belirlenmesi esnasında taşınmazlardan elde edilecek kira gelirinin yıllık %7 oranında artacağı öngörülerek 10 senelik periyotta elde edilecek nakit akışları hesaplanmış ve hesaplanan tutar vergi öncesi %10,5 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. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. Maddi duran varlıklar

	Yer altı ve yer üstü düzenleri	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Maliyet değeri							
1 Ocak 2015 itibariyle açılış bakiyesi	204.964	340.201.303	9.391.021	1.122.662	29.525.047	3.106.378	383.551.375
Alımlar	-	-	176.099	136.310	2.489.886	600.775	3.403.070
Maddi duran varlık değer artışı	-	52.500.842	-	-	-	-	52.500.842
Çıkışlar	-	-	(129.734)	-	(2.576.538)	-	(2.706.272)
30 Haziran 2015 itibariyle kapanış bakiyesi	204.964	392.702.145	9.437.386	1.258.972	29.438.395	3.707.153	436.749.015
Birikmiş amortismanlar							
1 Ocak 2015 itibariyle açılış bakiyesi	(16.596)	(30.915.608)	(5.124.849)	(616.319)	(20.207.376)	-	(56.880.748)
Dönem gideri	(5.348)	(4.592.536)	(357.224)	(59.806)	(1.246.863)	-	(6.261.777)
Çıkışlar	-	-	129.734	-	2.312.150	-	2.441.884
30 Haziran 2015 itibariyle kapanış bakiyesi	(21.944)	(35.508.144)	(5.352.339)	(676.125)	(19.142.089)	-	(60.700.641)
30 Haziran 2015 itibariyle net defter değeri	183.020	357.194.001	4.085.047	582.847	10.296.306	3.707.153	376.048.374

	Yer altı ve yer üstü düzenleri	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Maliyet değeri							
1 Ocak 2014 itibariyle açılış bakiyesi	204.964	305.267.266	7.761.816	1.004.238	26.532.226	228.313	340.998.823
Alımlar	-	153.246	116.298	271.000	3.183.336	225.730	3.949.610
Yeniden değerlendirme değer artışı	-	-	-	-	-	-	-
Çıkışlar	-	-	-	-	(39.605)	-	(39.605)
30 Haziran 2014 itibariyle kapanış bakiyesi	204.964	305.420.512	7.878.114	1.275.238	29.675.957	454.043	344.908.828
Birikmiş amortismanlar							
1 Ocak 2014 itibariyle açılış bakiyesi	(5.901)	(21.367.553)	(4.604.514)	(700.900)	(17.610.493)	-	(44.289.361)
Dönem gideri	(534)	(1.934.692)	(475.889)	(176.416)	(3.685.318)	-	(6.272.849)
Çıkışlar	-	-	-	-	11.882	-	11.882
30 Haziran 2014 itibariyle kapanış bakiyesi	(6.435)	(23.302.245)	(5.080.403)	(877.316)	(21.283.929)	-	(50.550.328)
30 Haziran 2014 itibariyle net defter değeri	198.529	282.118.267	2.797.711	397.922	8.392.028	454.043	294.358.500

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. Maddi duran varlıklar (devamı)

30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla Grup'un maddi duran varlıkları üzerinde verilen herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2014 –Bulunmamaktadır).

30 Haziran 2014 tarihi itibarıyla Grup'un maddi duran varlıkları üzerinde 7.792.000 Avro ve 15.592.000 ABD Doları tutarlarında ipotek bulunmaktadır.

Grup'un binasının gerçeğe uygun değeri Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hesaplanmıştır. Bina değerlemesi ile ilgili detay aşağıdaki gibidir;

Serik Ela Otel

30 Haziran 2015 itibarıyla Grupta bina olarak duran Serik Ela Otel, Grup ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlendirme çalışmaları neticesinde elde edilmiştir. Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme şirkettir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlemede, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri dikkate alınmıştır.

Serik Ela Otel raporunda işletmede olan otelin değerlemesinde piyasa değeri yaklaşımı, yeniden inşa etme (ikame) maliyeti ve gelir kapitalizasyonu metodları kullanılmıştır.

- Piyasa değeri yaklaşımına göre: 350.000.000 TL (kullanılan değer)

- Yeniden inşa etme (ikame) maliyeti yaklaşımına göre: 348.000.000 TL

- Gelir Kapitalizasyonu yaklaşımına göre: 339.000.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Otelin nihai değeri hesaplanırken, Emsal karşılaştırma yöntemine göre birim değeri (EUR/Oda) 200.174 olarak alınmıştır. Bulunan emsal aralıkları 185.460 – 254.174 EUR/Oda' dir.

İşletmeye ilişkin Varsayımlar

İndirgenmiş Nakit Akımları mülk sahibi şirket için düzenlenmiş olup gelir kaynağı kira ödemeleridir. Fakat kira ödemeleri sabit kira+hasılat payı şeklinde olduğundan nakit akışlarında işletmeye ilişkin projeksiyonlarda yapılmıştır. Buradan elde edilen hasılat tutarları yıllara yaygın kira gelirlerinde veri olarak kullanılmıştır.

Değerleme konusu tesis Özak GYO mülkiyetinde olup hali hazırda Aktay Otelcilik A.Ş. firmasına kiraya verilmiştir. Kira sözleşmesi tapuya 2 yıllık olarak şerh edilmiştir fakat süresi dolmuştur. Hâlihazırda sözleşme ve kiracılık durumu devam etmekte iken tapuya şerh edilmiş bir sözleşme bulunmamaktadır. Kira şartları mevcut kontrat üzerinden ek protokoller ile revize edilerek bugünkü halini almıştır.

Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

*Projeksiyon 2015 yılından başlayarak üst hakkı sözleşmesinin bitiş tarihi olan 2054 yılına (40 yıl süreli) kadar yapılmıştır.

*Otelin mevcutta toplam 583 oda, 1.200 yatak kapasiteli olabileceği, yıllık yatak kapasitesinin 438.000 olabileceği kabul edilmiştir.

*Tesisin doluluk oranı ve yıllık yatak kapasitesi 365 gün esasına göre yıllık olarak hesaplanmıştır.

*İşletmenin halihazırda 365 gün faal durumda olacağı kabul edilmiştir. Doluluk oranları bölgede konumlu otellerin ortalama doluluk oranlarına istinaden takdir edilmiş olup yatak başına %60 doluluk oranında olacağı kabul edilmiştir.

*Otel fiyatları her şey dahil sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Bölgede yer alan diğer oteller (geçmiş dönemde yapılan değerlendirme çalışmaları ışığında)kişi başı 260TL,(odabaşı 520 TL) olacağı ve yıllar itibarıyla %5 oranında artacağı varsayılmıştır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

12. Maddi duran varlıklar (devamı)

*Her şey dahil sisteminde ekstra harcama olarak nitelendirilen çamaşır, masaj, doktor, fitness, vs. ve otelde yer alan dükkanların gelirleri ayrıca gelirlere ilave edilmiştir. Ekstra gelirlerin, konaklama gelirlerinin %10'u oranında olacağı varsayılmıştır.

*Otel içinde yer alan restaurant, yeme-içme diğer gelirler kalemlerinde yer alacağı varsayılmıştır. Diğer gelirlerin konaklama gelirlerinin %5'i oranında olacağı ve konaklama gelirlerindeki artışa paralel olarak artacağı varsayılmıştır.

Özak GYO Gelirleri

Mülk sahibi firmadan alınan yazılı ve sözlü bilgilere göre tesisin 2014 yılı için güncellenmiş kira şartları aşağıdaki gibidir;

-Yıllık sabit kira 8.000.000-ABD Doları-Ciro Primi

- Hasılatın %5'i

Nakit akışı tablosu Türk Lirası cinsinden hazırlanmış olup 8.000.000 ABD Doları olan sabit kira geliri her yıl %4 arttırılmıştır.

Özak GYO Giderleri

Ecrimisil Ödemesi:

Giderleri son 4 yılın değerleri göz önünde bulundurularak 2015 yılı için 229.098-TLolarak alınmıştır. Sonraki yıllarda %3 olarak artacağı varsayılmıştır.

İrtifak Hakkı Bedeli:

A: Zemin Üst Hakkı Bedeli: Yatırım değerine bağlı irtifak hakkı bedelidir.2014 yılı için 700.724-TL olarak ödenmiştir. Bu bedel üzerinden her yıl üfe oranında artış uygulanacağı sözleşmede belirtilmiş olup yıllık artış oranı %7 olarak kabul edilmiştir.

B: Hasılattan Pay Alınması: Kiraya verenler kira bedeli üzerinden, son kiracı olan işletici ise işletme hasılatı üzerinden%1 payı ödeyecektir şeklinde belirtilmiş olup nakit akışlarında kira gelirleri üzerinden %1 hasılat payı hesaplanmıştır.

Yenileme Fonu: Tesisin her yıl gelirinin %1 oranında yenileme fonu ayrılacağı ve uzun vadede yapılacak büyük ölçekli tadilatların bu fon ile karşılanacağı öngörülmüştür. Daha küçük çaplı bakım ve onarımların son işletmeci olan Özak GYO tarafından karşılanacağı öngörülmüştür.

Bu bilgiler ışığında oluşturulmuş olan ve eklerde yer alan İndirgenmiş Nakit Akımları Tablosunda indirgeme oranı %10,50 olarak alınmıştır. Çalışmalarda para birimi olarak Türk Lirası (TL) kullanılmıştır.

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	<u>Ekonomik Ömrü</u>
Tesis, makine ve cihazlar	5-40 yıl
Taşıtlar	4-5 yıl
Demirbaşlar	5-50 yıl
Yer altı ve yerüstü düzenleri	15-22 yıl

Binalar sözleşme süresince amorti edilmektedir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. Maddi duran varlıklar (devamı)

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

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Maliyet	72.579.929	73.228.702
Birikmiş amortisman	(18.476.958)	(11.939.388)
Net defter değeri	54.102.971	61.289.314

13. Maddi olmayan duran varlıklar

	Haklar	Diğer maddi olmayan duran varlıklar	Toplam
Maliyet değeri			
1 Ocak 2015 itibariyle açılış bakiyesi	568.986	220.747	789.733
Alımlar	405.465	4.425	409.890
Çıkışlar	-	(27.525)	(27.525)
30 Haziran 2015 itibariyle kapanış bakiyesi	974.451	197.647	1.172.098
Birikmiş amortismanlar			
1 Ocak 2015 itibariyle açılış bakiyesi	(135.357)	(172.158)	(307.515)
Dönem gideri	(96.175)	(11.279)	(107.454)
30 Haziran 2015 itibariyle kapanış bakiyesi	(231.532)	(183.437)	(414.969)
30 Haziran 2015 itibariyle net defter değeri	742.919	14.210	757.129
Maliyet değeri			
1 Ocak 2014 itibariyle açılış bakiyesi	9.966.457	175.521	10.141.978
Alımlar	1.460.076	44.205	1.504.281
Transfer(*)	(9.436.955)	-	(9.436.955)
30 Haziran 2014 itibariyle kapanış bakiyesi	1.989.578	219.726	2.209.304
Birikmiş amortismanlar			
1 Ocak 2014 itibariyle açılış bakiyesi	(122.185)	(19.798)	(141.983)
Dönem gideri	(432.284)	(18.778)	(451.062)
30 Haziran 2014 itibariyle kapanış bakiyesi	(554.469)	(38.576)	(593.045)
30 Haziran 2014 itibariyle net defter değeri	1.435.109	181.150	1.616.259

(*) 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.

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

30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibariyle Grup'un teminat/ipotek/rehin (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir :

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	212.279.271	248.762.627
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	212.279.271	248.762.627

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

	30 Haziran 2015			31 Aralık 2014		
	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL	Döviz tutarı ABD Doları	Döviz tutarı Avro	Toplam TL
Teminat mektubu	6.875.000	11.580.000	212.279.271	32.851.267	7.200.000	248.762.627
	6.875.000	11.580.000	212.279.271	32.851.267	7.200.000	248.762.627

Grup aleyhine açılmış ve devam etmekte olan diğer dava tutarları 30 Haziran 2015 tarihi itibariyle 2.337.395 TL'dir ve 691.119 TL tutarındaki kısmına karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2014: 1.529.123 TL'dir ve 641.739 TL tutarındaki kısmına karşılık ayrılmıştır). Grup yönetimi, karşılık ayrılanlar dışındaki davaların lehte sonuçlanacağını tahmin etmektedir.

Grup, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 20. maddesi kapsamında gerçekleştirilen, kısmi bölünme işlemlerine istinaden; bölünen kurum olan Özak Tekstil Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret AŞ'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, Grup'un Özak Tekstil'in amme borçlarından da sorumlu tutulması söz konusudur.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

15. Özkaynaklar

Şirket'in 30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	%	30 Haziran 2015	%	31 Aralık 2014
Ahmet Akbalık	47,70	119.239.142	47,70	74.882.185
Ürfi Akbalık	26,23	65.578.195	26,23	41.183.109
BİST'de işlem gören kısım	25,00	62.500.010	25,00	39.250.000
Diğer	1,07	2.682.653	1,07	1.684.706
Nominal sermaye	100,00	250.000.000	100,00	157.000.000

20 Mayıs 2015 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda Şirket'in 2014 yılı dönem karından, çıkarılmış sermayesinin %59,24'üne denk gelen 93.000.000.-TL'nin sermayeye ilave edilmesine, ilave edilen tutar kadar bedelsiz hisse senedinin ortaklara dağıtılmasına karar verilmiştir. Genel Kurul Toplantısı'nda alınan karar gereği Şirket'in çıkarılmış sermayesi 300.000.000.-TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde tamamı 2014 yılı dönem karından karşılanmak üzere 93.000.000.-TL artırılarak 157.000.000.-TL'den 250.000.000.-TL'ye çıkarılmıştır. Bedelsiz sermaye artırımı sebebiyle ihraç edilecek 93.000.000.-TL nominal değerli paylara ilişkin ihraç belgesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23 Haziran 2015 tarih ve 16/809 sayılı kararı ile onaylanmış olup, bedelsiz payların dağıtımına 08 Temmuz 2015 tarihinde başlanmıştır.

Şirket'in 30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla BİST'te işlem gören hisselerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	%	30 Haziran 2015	%	31 Aralık 2014
Özak Tekstil (*)	4,90	12.237.575	8,57	13.450.198
Ahmet Akbalık	5,10	12.743.197	6,32	9.929.473
Ürfi Akbalık	4,39	10.978.765	5,16	8.094.665
Diğer	10,61	26.540.473	4,95	7.775.664
BİST'te işlem gören hisse	25,00	62.500.010	25,00	39.250.000

(*) Ana ortaklar tarafından kontrol edilen şirket

Ödenmiş sermaye

Şirket'in 30 Haziran 2015 yılındaki sermayesi 250 milyon adet hisseden oluşmaktadır (2014: 157 milyon adet hisse). Hisselerin itibari 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 (1.592.357 TL) lider sermayedar Ahmet Akbalık'a aittir. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi (tamamı 6 kişiden oluşmaktadır) A grubu pay sahiplerinin çoğunlukla göstereceği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir. Çıkarılmış sermayenin B grubu payların tamamını oluşturan 248.407.643 TL tutarındaki kısmı ise hamiline yazılıdır. Yönetim kurulu üyelerinin 2 adedi de sermaye piyasası mevzuatının ön gördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

15. Özkaynaklar

Paylara ilişkin primler:

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

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.

Birlikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibariyle birlikmiş diğer kapsamlı gelir veya gider detayı aşağıdaki gibidir

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları	304.071.935	251.571.093
- vergi etkisi (Not 18)	-	(50.314.219)
Aktüeryal kayıp/kazanç fonu	(441.039)	(394.253)
- vergi etkisi	88.208	78.851
	303.719.104	200.941.472

16. Pay başına kazanç

	1 Ocak – 30 Haziran 2015	1 Ocak – 30 Haziran 2014	1 Nisan – 30 Haziran 2015	1 Nisan – 30 Haziran 2014
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	250.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	55.378.881	2.345.455	71.451.933	4.786.052
Pay başına kazanç	0,222	0,009	0,286	0,019

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. İlişkili taraf açıklamaları

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

İlişkili taraflara olan ticari borçlar genellikle hizmet ve hisse alımlarından ve finansal destek kapsamında verilen tutarlardan oluşmaktadır.

	30 Haziran 2015					
	Alacaklar			Borçlar		
	Kısa vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklar						
Ortaklara Borçlar	-	-	7.567.513	14.494.080 (**)	-	-
Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler						
Özak Tekstil (*)	2.775.372	-	80.099	13.397.699	-	19.740.726
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	229.089	-	8.110.930	6.504.630	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	155.815	-	208.498	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	-	2.631.339	-	-	-
Diğer	10.368	-	-	-	-	-
	3.170.644	-	18.598.379	34.396.409	-	19.740.726

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

(**) Bu tutarın 7.645.610 TL'si ortakların Aktay Otel'e finansal borç kapsamında verdiği tutardır, kalan kısım hisse senedi alımlarından doğan borçlardan kaynaklanmaktadır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

31 Aralık 2014								
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
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 borçlarınının Özak Tekstil tarafından ödenmesi sonucu ortaya çıkan borca ilişkindir, yıllık %8,30 faiz oranı uygulanmaktadır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler

1 Ocak - 30 Haziran 2015						
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit kıymet alımları	Hisse alımı (*)
Ortaklar						
Ortaklarla yapılan işlemler	-	-	-	-	-	26.542
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler						
Özak Teks. Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	6.629		1.885.743	2.346.702	-	48.906
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	8.299.826	275.335	-	83.073	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	863.757	260.297	-	19.284	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	2.126.416	-	-	69.698	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hizmetleri Ltd	155.191	-	-	2.924	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	-	-	-	5.436	-	-
Diğer	7.647	-	-	-	-	-
	11.459.466	535.632	1.885.743	2.527.117	-	75.448
1 Nisan - 30 Haziran 2015						
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit kıymet alımları	Hisse alımı
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler						
Ahmet Akbalık	-	-	-	-	-	26.542
Ürfi Akbalık	-	-	-	-	-	-
Özak Teks. Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	2.117	-	-	1.225.585	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	5.422.744	73.405	946.587	43.385	-	-
Akyön tesis yönetimi	634.368	186.103	-	10.071	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	350.894	-	-	69.698	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hizmetleri Ltd	-	-	-	1.527	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	-	-	-	2.839	-	-
	6.410.123	259.508	946.587	1.353.105	-	26.542

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

1 Ocak - 30 Haziran 2014						
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit kıymet alımları	Hisse alımı (*)
Ortaklar						
Ortaklarla yapılan işlemler	-	-	-	-	-	6.901.111
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler						
Özak Teks. Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	6.429	88.660	2.084.641	1.956.486	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	22.830.516	-	-	69.238	559.909	-
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	914.194	-	-	16.073	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	1.113.287	2.489	-	58.090	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hizmetleri Ltd	205.414	297	-	6.935	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	194	194	-	4.530	-	-
Diğer	-	3.369	-	12.800	-	-
	25.070.034	95.009	2.084.641	2.124.152	559.909	6.901.111
1 Nisan - 30 Haziran 2014						
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Sabit kıymet alımları	Hisse alımı
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler						
Özak Teks. Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	2.132	44.674	1.047.212	959.011	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	13.156.517	(1.483)	-	33.942	559.909	-
Akyön tesis yönetimi	914.194	-	-	16.073	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	575.566	1.245	-	28.477	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hizmetleri Ltd	205.414	297	-	6.935	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	194	97	-	2.221	-	-
Diğer	(554.778)	2.602	-	(5.454)	-	-
	14.299.239	47.432	1.047.212	1.041.205	559.909	-

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak – 30 Haziran 2015	1 Ocak – 30 Haziran 2014
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	799.789	1.260.243
İşten çıkarma nedeniyle sağlanan faydalar	-	13.232
	799.789	1.273.475

18. Vergi varlık ve yükümlülükleri

Cari vergi yükümlülüğü/(Varlığı), net	1 Ocak – 30 Haziran 2015	1 Ocak – 31 Aralık 2014
Cari kurumlar vergisi karşılığı	64.897	-
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(889.440)	(1.423.646)
	(824.543)	(1.423.646)

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 sifıra 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.

Vergi gideri aşağıdakilerden oluşmaktadır;

	1 Ocak – 30 Haziran 2015	1 Ocak – 30 Haziran 2014
Dönem vergi gideri	(64.897)	-
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gideri	3.456.128	1.702.698
Ara toplam: Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	3.391.231	1.702.698

Diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gideri;

- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kayıp	9.356	73.417
- Maddi duran varlıklar değer artışı vergi etkisi (*)	50.314.219	-
	50.323.575	73.417

(*) Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri AŞ. Özak GYO ile 27 Mart 2015 tarihi itibarıyla birleşmiştir. Aktay Turizm bu birleşmeden dolayı vergi muafiyeti kapsamına girmiştir. Bu sebeple, Aktay Turizm'de birleşme öncesinde yaratılan ertelenmiş vergiler ters çevrilmiştir. Diğer kapsamlı gider olarak muhasebeleştirilen ve 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla 50.314.219 TL olan maddi duran varlık değer artışı fonunu vergi etkisi de bu kapsamda ters çevrilmiştir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

18. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Maddi duran varlıklara ilişkin yeniden değerlendirme farkları	-	50.314.219
Şüpheli alacaklardan doğan farklar	(331.150)	(427.607)
Maddi varlıkların amortisman/maddi olmayan varlıkların itfa farkları	74.900	1.270.667
Yatırım indirimi		(640.389)
İndirilebilir mali zararlar (*)	(3.447.533)	-
Diğer	176.904	(264.066)
	(3.526.879)	50.252.824
Ertelenmiş vergi (varlıkları)	(3.526.879)	(564.433)
Ertelenmiş vergi yükümlülükler	-	50.817.257
	(3.526.879)	50.252.824

(*) Aktay Otel'in geçmiş yıllarda ve cari yılda doğan zararından öngörülebilir gelecekte kullanılması planlan ve bu doğrultuda yaratılan ertelenmiş vergi tutarıdır

30 Haziran 2015 ve 30 Haziran 2014 tarihi itibarıyla sona eren dönem içindeki ertelenmiş vergi (aktifleri)/ pasiflerinin hareketi aşağıda verilmiştir:

Cari vergi yükümlülüğü/(Varlığı), net	1 Ocak – 30 Haziran 2015	1 Ocak – 30 Haziran 2014
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	50.252.824	45.035.238
Özkaynak altında muhabeleştirilen	(50.323.575)	(73.417)
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen	(3.456.128)	(1.702.698)
Konsolidasyon kapsamındaki değişiklikler	-	204.427
30 Haziran itibarıyla kapanış bakiyesi	(3.526.879)	43.463.550

19. Hasılat

a) Satışlar

	1 Ocak – 30 Haziran 2015	1 Ocak – 30 Haziran 2014	1 Nisan – 30 Haziran 2015	1 Nisan – 30 Haziran 2014
Konut satışları (*)	42.292.781	-	15.956.640	-
Otelcilik geliri	23.069.926	29.785.530	17.895.689	24.799.862
Kira geliri	16.581.227	11.077.893	8.304.149	5.177.413
Diğer gelirler	977.594	208.679	736.026	156.652
Satış iskontoları (-)	(142.501)	(128.424)	(100.720)	(85.236)
	82.779.027	40.943.678	42.791.784	30.048.691

(*) Özak GYO'nun Hayattepe projesinden satılan konutların gelirini oluşturmaktadır. Stok satışları Eylül 2014'de başlamıştır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

19. Hasılat (devamı)

b) Satışların Maliyeti

	1 Ocak – 30 Haziran 2015	1 Ocak – 30 Haziran 2014	1 Nisan – 30 Haziran 2015	1 Nisan – 30 Haziran 2014
Satılan stok maliyeti	33.895.324	-	11.534.346	-
Personel giderleri	9.086.719	8.406.241	5.838.403	3.984.341
Yiyecek içecek giderleri	4.969.743	5.761.454	3.707.616	4.516.571
Amortisman ve itfa payları giderleri	4.656.206	6.794.925	1.583.622	5.602.070
Bakım onarım giderleri	2.323.392	2.313.786	1.309.914	1.418.559
Yakıt giderleri	942.807	589.850	535.514	350.264
Taşıma giderleri	603.756	599.931	369.632	375.989
İşletme malzemesi giderleri	556.088	632.259	432.838	532.271
Vergi ve harç giderleri	526.896	85.204	-	66.444
Animasyon giderleri	434.121	448.832	391.365	407.759
Elektrik giderleri	379.964	777.233	248.101	530.855
Temizlik giderleri	314.092	638.122	265.717	590.789
Ciro payları giderleri	264.297	613.527	225.818	560.761
Su giderleri	208.602	309.389	104.725	190.548
İrtifak hakkı bedeli	175.181	320.767	-	163.343
Temsil ağırlama giderleri	111.942	180.194	87.626	63.418
Kıyı kenar kira giderleri	108.936	123.000	2.394	61.500
Sigorta giderleri	62.212	137.625	-	68.060
Danışmanlık gideri	-	1.127.488	-	611.593
Diğer	1.461.494	2.226.169	170.829	1.490.762
	61.081.772	32.085.996	26.808.460	21.585.897

20. Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri

	1 Ocak – 30 Haziran 2015	1 Ocak – 30 Haziran 2014	1 Nisan – 30 Haziran 2015	1 Nisan – 30 Haziran 2014
Reklam giderleri	1.958.827	8.678.413	948.060	5.293.931
Personel giderleri	865.827	791.534	452.302	487.419
Ofis giderleri	804.210	522.089	469.681	42.876
Danışmanlık giderleri	334.623	203.759	140.008	109.645
Vergi ve harçlar	162.307	236.837	41.428	132.180
Seyahat giderleri	123.505	137.310	77.594	86.726
Haberleşme giderleri	36.351	17.113	10.641	8.451
Amortisman giderleri	9.533	5.728	1.592	1.372
Diğer	159.096	497.412	122.309	288.898
	4.454.279	11.090.195	2.263.615	6.451.498

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

21. Esas faaliyetlerden diğer gelirler / giderler

a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

	1 Ocak – 30 Haziran 2015	1 Ocak – 30 Haziran 2014	1 Nisan – 30 Haziran 2015	1 Nisan – 30 Haziran 2014
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artışları (Not 11)	69.865.350	5.503.612	69.865.350	5.503.612
Kambiyo karları(*)	5.824.719	10.896.299	2.579.129	3.489.381
Faiz gelirleri	5.385.843	5.213.506	2.725.081	1.669.549
Reeskont gelirleri	-	2.300.900	155.880	736.830
Konusu kalmayan karşılıklar	-	-	(2.138.035)	-
Diğer	210.872	-	(673.795)	-
	81.286.784	23.914.317	72.513.610	11.399.372

(*) Ticari faaliyetlerden kaynaklanan kur farklarından oluşmaktadır.

b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

	1 Ocak – 30 Haziran 2015	1 Ocak – 30 Haziran 2014	1 Nisan – 30 Haziran 2015	1 Nisan – 30 Haziran 2014
Kambiyo zararları(*)	1.202.455	7.530.552	398.936	3.420.783
Reeskont faiz giderleri	606.702	89.697	579.716	-
Karşılık giderleri	-	-	(547.605)	-
Bağış ve yardımlar	-	3.095.977	-	3.071.203
Diğer	9.031	23.947	9.031	23.947
	1.818.188	10.740.173	440.078	6.515.933

(*) Ticari faaliyetlerden kaynaklanan kur farklarından oluşmaktadır.

22. Finansal gelirler / giderler

	1 Ocak – 30 Haziran 2015	1 Ocak – 30 Haziran 2014	1 Nisan – 30 Haziran 2015	1 Nisan – 30 Haziran 2014
Finansal (gelir) ve giderler, net				
Kur farkı (geliri)/gideri, net	20.915.789	(3.537.006)	6.183.854	(2.264.009)
Faiz (geliri)/gideri, net	19.657.529	16.750.847	7.678.851	5.497.964
Eksik: stokların maliyetine dahil edilen faiz gideri	-	(6.014.448)	-	(707.704)
Finansal kiralama yükümlülüğüne ilişkin faiz giderleri	2.952	-	-	-
	40.576.270	7.199.393	13.862.705	2.526.251

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

23. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

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

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

30 Haziran 2015				
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Diğer	ABD Doları	Avro
1. Ticari alacak	3.889.282	39.779	500.448	797.211
2. Parasal Finansal Varlıklar	28.767.262	8.325	10.530.382	150.098
3. Diğer	38.293	-	14.255	-
4. Dönen varlıklar	32.694.837	48.104	11.045.085	947.309
5. Toplam varlıklar	32.694.837	48.104	11.045.085	947.309
6. Ticari borçlar	19.064.748	-	7.028.548	61.686
7. Finansal yükümlülükler	52.837.235	-	12.258.252	6.675.573
8. Kısa vadeli yükümlülükler	71.901.983	-	19.286.800	6.737.259
9. Finansal yükümlülükler	77.907.285	-	-	26.124.098
10. Parasal olan diğer yükümlülükler	22.531.668	105.683	245.595	7.186.009
11. Uzun vadeli yükümlülükler	100.438.953	105.683	245.595	33.310.107
12. Toplam yükümlülükler	172.340.936	105.683	19.532.395	40.047.366
13. Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	(139.646.099)	(57.579)	(8.487.310)	(39.100.057)

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

	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

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.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

Kur riskine duyarlılık (devamı)

	30 Haziran 2015	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	2.279.946	(2.279.946)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	2.279.946	(2.279.946)
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
1- Avro net varlık / yükümlülüğü	11.660.419	(11.660.419)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	11.660.419	(11.660.419)
Diğer döviz kurlarının TL karşısında %10 değerlenmesi halinde		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	24.245	(24.245)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)	24.245	(24.245)
Toplam (3+6+9)	13.964.610	(13.964.610)
	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

24. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Yoktur.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide olmayan/Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
A. Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	37.797.842	137.015.389
B. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a)	1.170.122.684	1.087.682.820
C. İştirakler	Md. 24/(b)	98.181.850	98.181.850
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	Md. 23/(f)	1.803.297	1.574.298
Diğer varlıklar		198.234.197	206.733.670
D. Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	1.506.139.870	1.531.188.027
E. Finansal borçlar	Md. 31	335.988.139	417.868.218
F. Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-
G. Finansal kiralama borçları	Md. 31	267.177	-
H. İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23/(f)	39.231.729	61.744.093
İ. Özkaynaklar	Md. 31	1.005.205.208	895.636.276
Diğer kaynaklar		125.447.617	155.939.440
D. Toplam kaynaklar	Md. 3/(p)	1.506.139.870	1.531.188.027

Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Haziran 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)	37.797.842	137.015.389
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)	118.025.387	103.902.000
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24/(d)	-	-
C2. İşletmecisi 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	312.843.880	288.007.640
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	-	-

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili düzenleme	30 Haziran 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)	% 78	% 71	%51 en az
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	% 9	% 15	%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)	% 8	% 7	%20 en fazla
6. İşletmecisi Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	% 2	% 2	%10 en fazla
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	% 37	% 54	%500 en fazla
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	% 3	% 9	%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 Tebliğinde 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 Tablosunda yer verilmesine karar verilmiştir.

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

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