

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

İçindekiler	Sayfa
Ara dönem konsolide olmayan finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim raporu	1 - 2
Ara dönem konsolide olmayan finansal durum tablosu	3 - 4
Ara dönem konsolide olmayan kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu..... ..	5
Ara dönem konsolide olmayan özkaynaklar değişim tablosu.....	6
Ara dönem konsolide olmayan nakit akış tablosu	7
Ara dönem konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar	8 - 42

Ara Dönem Konsolide Olmayan Finansal Bilgilere İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

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

Giriş

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2015 tarihli ilişikteki konsolide olmayan özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait konsolide olmayan özet kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide olmayan özet özkaynak değişim tablosunun ve konsolide olmayan özet nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve açıklayıcı özet dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet 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 özet 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 konsolide olmayan özet 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 A.Ş. ile mülkiyeti kamuya ait arsalar ile ilgili olarak imzaladığı Arsa Karşılığı Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi’nden kaynaklanmakta olup esasen ipotegin 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 A.Ş. tarafından ilgili bankaya müracaatta bulunulmuş olup görüşmeler devam etmektedir.
2. Şirket, 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla ara dönem özet konsolide finansal tablolarını ayrıca hazırlamış ve 19 Ağustos 2015 tarihinde yayımlamıştır. Söz konusu ara dönem özet konsolide finansal tablolar üzerindeki 19 Ağustos 2015 tarihli sınırlı denetim raporumuzda özet konsolide 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.**30 Haziran 2015 tarihli
ara dönem konsolide olmayan finansal durum tablosu
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

		Cari dönem	Geçmiş dönem
			Yeniden düzenlenmiş (Not 2.7)
		Sınırlı denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
Varlıklar	Dipnot referansları	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Dönen varlıklar		101.676.138	243.355.724
Nakit ve nakit benzerleri	3	39.335.208	142.907.669
Ticari alacaklar		6.588.680	3.291.397
- ilişkili taraflardan ticari alacaklar	16	5.039.793	2.157.520
- ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	1.548.887	1.133.877
Diğer alacaklar		746.970	710.918
- ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	6	746.970	710.918
Stoklar	7	39.357.065	68.024.183
Peşin ödenmiş giderler	8	6.589.784	5.643.147
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		284.840	527.602
Diğer dönen varlıklar	9	8.773.591	22.250.808
Duran varlıklar		1.404.463.732	1.287.832.303
Finansal yatırımlar	10	98.181.850	98.181.850
Ticari alacaklar		-	-
- ilişkili taraflardan ticari alacaklar	16	-	-
Diğer alacaklar		1.803.297	1.851.281
- ilişkili taraflardan diğer alacaklar	16	1.803.297	1.574.298
- ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	6	-	276.983
Devam eden proje stokları	7	43.014.511	32.156.620
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	1.019.751.175	917.655.728
Maddi duran varlıklar	12	11.314.630	12.838.171
Maddi olmayan duran varlıklar	13	653.135	445.574
Peşin ödenmiş giderler	8	229.745.134	224.703.079
Toplam varlıklar		1.506.139.870	1.531.188.027

Ekteki dipnotlar bu ara dönem konsolide olmayan finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

		Cari dönem	Geçmiş dönem
			Yeniden düzenlenmiş (Not 2.7)
		Sınırlı denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
Kaynaklar	Dipnot referansları	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli yükümlülükler		296.952.727	395.293.973
Kısa vadeli borçlanmalar	4	-	55.195.129
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	4	169.769.514	190.490.376
Ticari borçlar		31.144.126	42.568.729
- ilişkili taraflara ticari borçlar	16	18.451.982	16.253.735
- ilişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	12.692.144	26.314.994
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		304.523	256.854
Diğer borçlar		46.877.299	53.511.821
- ilişkili taraflara diğer borçlar	16	26.751.199	35.961.204
- ilişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6	20.126.100	17.550.617
Ertelenmiş gelirler	8	48.730.434	52.825.418
Kısa vadeli karşılıklar		126.831	445.646
Uzun vadeli yükümlülükler		203.981.935	240.257.778
Uzun vadeli borçlanmalar	4	166.485.802	172.182.713
Ticari borçlar		9.292.402	14.449.204
- ilişkili taraflara ticari borçlar	16	-	3.706.398
- ilişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	9.292.402	10.742.806
Diğer borçlar		12.480.530	41.629.147
- ilişkili taraflara diğer borçlar	16	12.480.530	25.782.889
- ilişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6	-	15.846.258
Ertelenmiş gelirler	8	15.289.349	11.830.252
Uzun vadeli karşılıklar		143.464	166.462
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		143.464	166.462
Diğer uzun vadeli yükümlülükler		290.388	-
Özkaynaklar		1.005.205.208	895.636.276
Ödenmiş sermaye	15	250.000.000	157.000.000
Paylara ilişkin primler	15	146.712.969	146.712.969
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		14.123.269	5.707.365
Birleşmeye ilişkin rezerv		(69.532.218)	(69.532.218)
Finansal varlık değer artış fonu		25.786.269	25.786.269
Geçmiş yıllar karları		528.545.987	400.416.362
Net dönem karı		109.568.932	229.545.529
Toplam kaynaklar		1.506.139.870	1.531.188.027

Ekteki dipnotlar bu ara dönem konsolide olmayan finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait
konsolide olmayan kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu**
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Cari dönem	Geçmiş dönem	Cari dönem	Geçmiş dönem
			Yeniden düzenlenmiş (Not 2)		Yeniden düzenlenmiş (Not 2)
	Dipnot referansları	1 Ocak- 30 Haziran 2015	1 Ocak- 30 Haziran 2014	1 Nisan- 30 Haziran 2015	1 Nisan – 30 Haziran 2014
Hasılat	19	70.743.633	21.839.272	30.628.929	11.866.105
Satışların maliyeti	19	(35.367.904)	(6.729.964)	(13.857.855)	(3.116.017)
Brüt kar		35.375.729	15.109.308	16.771.074	8.750.088
Genel yönetim giderleri (-)		(3.360.491)	(2.941.745)	(962.608)	(1.532.811)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	20	(2.011.673)	(4.554.454)	(1.114.047)	(1.766.237)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	118.117.052	20.000.005	113.790.966	17.752.728
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(1.291.343)	(3.517.840)	(774.416)	(3.248.793)
Faaliyet karı		146.829.274	24.095.274	127.710.969	19.954.975
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		26.377	5.785.342	26.377	5.785.342
Finansal giderler, net	22	(37.221.822)	(7.783.853)	(10.855.125)	(5.948.639)
Vergi öncesi kar		109.633.829	22.096.763	116.882.221	19.791.678
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)		(64.897)	-	-	-
- Dönem vergi gideri (*)		(64.897)	-	-	-
- Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri		-	-	-	-
Net dönem karı		109.568.932	22.096.763	116.882.221	19.791.678
Toplam kapsamlı gelir		109.568.932	22.096.763	116.882.221	19.791.678
Pay başına kazanç	17	0,438	0,088	0,468	0,079

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

Ekteki dipnotlar bu ara dönem konsolide olmayan finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler							
	Ödenmiş sermaye	Hisse senedi ihraç primleri	Birleşmeden doğan rezerv	Finansal varlık değer artış fonu	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/(zararı)	Toplam Özkaynaklar
Önceden raporlanan	157.000.000	146.712.969	-	105.723.767	1.736.422	175.897.471	(12.909.452)	574.161.177
Yeniden düzenleme etkisi (Not 2.7)	-	-	10.048.014	(79.937.479)	1.112.353	226.100.164	6.696.803	164.019.855
1 Ocak 2014 itibarıyla bakiye (Yeniden düzenlenmiş, Not 2.7)	157.000.000	146.712.969	10.048.014	25.786.288	2.848.775	401.997.635	(6.212.649)	738.181.032
Transferler	-	-	-	-	2.858.590	(9.071.239)	6.212.649	-
Kontrol gücü olmayan paylarla yapılan işlemler	-	-	(77.705.407)	-	-	-	-	(77.705.407)
Temettü ödemesi	-	-	-	-	-	(758.711)	-	(758.711)
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	-	-	22.096.763	22.096.763
30 Haziran 2014 itibarıyla bakiye (Yeniden düzenlenmiş, Not 2.7)	157.000.000	146.712.969	(67.657.393)	25.786.288	5.707.365	392.167.685	22.096.763	681.813.677
Önceden raporlanan	157.000.000	146.712.969	-	165.540.833	2.062.027	162.662.414	241.394.978	875.373.221
Yeniden düzenleme etkisi (Not 2.7)	-	-	(69.532.218)	(139.754.564)	3.645.338	237.753.948	(11.849.449)	20.263.055
1 Ocak 2015 itibarıyla bakiye(yeniden düzenlenmiş)	157.000.000	146.712.969	(69.532.218)	25.786.269	5.707.365	400.416.362	229.545.529	895.636.276
Transferler	-	-	-	-	8.415.904	221.129.625	(229.545.529)	-
Birleşme etkisi	-	-	-	-	-	-	-	-
Sermaye artırım	93.000.000	-	-	-	-	(93.000.000)	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	109.568.932	109.568.932
30 Haziran 2015 itibarıyla bakiye	250.000.000	146.712.969	(69.532.218)	25.786.269	14.123.269	528.545.987	109.568.932	1.005.205.208

Ekteki dipnotlar bu ara dönem konsolide olmayan finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait konsolide olmayan nakit akışları tablosu**
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Cari dönem	Geçmiş dönem
	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş	Sınırlı denetimden geçmiş
			Yeniden düzenlenmiş (Not 2.7)
		1 Ocak- 30 Haziran 2015	1 Ocak- 30 Haziran 2014
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları			
Dönem karı		109.568.932	22.096.763
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	12-13	1.265.623	2.516.257
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		217.140	75.370
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler		64.897	-
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		14.288.997	5.305.674
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		11.086.478	19.874.938
Yatırım amaçlı gayrimenkuller makul değer artışı	11	(109.518.722)	(5.503.612)
Pay bazlı ödemeler ile ilgili düzeltmeler		-	(5.785.342)
Sabit kıymet satışı ile ilgili düzeltmeler		(98.471)	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		26.874.874	38.580.048
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		18.038.502	(121.723.899)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(5.807.208)	92.265.911
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		14.932.359	(162.539.050)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(16.581.405)	52.283.444
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(36.560.450)	34.845.266
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		896.672	(66.288.280)
Alınan faiz		1.741.662	1.605.709
Cari yıl gelir vergisi ödemeleri		(64.897)	-
Kıdem ödemeleri		(4.915)	(3.142)
		1.671.850	1.602.567
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Bağlı ortaklık ilave pay edinimi için yapılan nakit çıkışları		-	(31.268.875)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları	12-13	(1.019.647)	(2.105.983)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri		1.168.475	11.872
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklı nakit girişleri		7.194.000	(30.441.388)
İştirak satışından kaynaklanan nakit girişi		-	979.525
Alınan temettüleri		-	5.785.342
		7.342.828	(57.039.507)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		160.279.420	121.805.405
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(267.411.908)	(43.418.067)
Ödenen faiz		(6.351.323)	(13.255.365)
Ödenen temettüleri		-	(785.197)
		(113.483.811)	64.346.776
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET AZALIŞ/ARTIŞ (A+B+C)		(103.572.461)	(57.378.444)
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET AZALIŞ/ARTIŞ (A+B+C+D)		(103.572.461)	(57.378.444)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	142.907.669	122.102.048
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	3	39.335.208	64.723.604

Ekteki dipnotlar bu ara dönem konsolide olmayan finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu

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

Şirket ve Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. (Aktay Turizm) 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 ilişkin izin alınmıştır. Bakanlıktan alınan izinin ardından, 17 Ekim 2014 tarihli yönetim kurulu toplantısında Şirket'in, sermayesine %100 oranında iştirak ettiği Aktay Turizm'i Sermaye Piyasası Mevzuatı, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 155. maddesinin 1.fıkrasının a bendi ve 156. maddesi hükümleri ile Kurumlar Vergisi Kanununun 18,19 ve 20. ilgili diğer maddeleri ile 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği (Birleşme Tebliği) maddeleri uyarınca kolaylaştırılmış 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, 03 Nisan 2015 ve 10 Nisan 2015 tarihli T.T.S.G.'de yayınlanan ilanlar ile alacaklılara çağrı ilanında bulunmuş olup; çağrılar ayrıca www.ozakgyo.com ve www.aktay.com.tr adresli internet sitelerinde yayınlanmıştır.

30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 39'dir (31 Aralık 2014: 37).

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

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

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2015 tarihinde sona eren aylık ara döneme ait konsolide olmayan özet 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:

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

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

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

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

Şirket'in 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide olmayan finansal tabloları, 19 Ağustos 2015 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Kullanılan Para Birimi

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

Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

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

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

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

- Müştereken elde bulundurulanan varlıklardaki payı da dâhil olmak üzere varlıklarını,
- Müştereken katılan borçlardaki payı da dâhil olmak üzere borçlarını,
- Müşterek faaliyetten kaynaklanan çıktıya ilişkin payının satışından doğan hasılatını,
- Müşterek faaliyet tarafından çıktının satışından doğan hasılatlardan kendine düşen payı ve
- Müştereken katılan 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. Şirket, adi ortaklık statüsünde ve Şirket'in müşterek faaliyeti olan Ozak-Yenigün-Ziylan'ı 30 Haziran 2015 mali tablolarında TMS 27 Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Standart kapsamında muhasebeleştirmiştir. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı finansal tablolarda da aynı değişiklik uygulanmıştır. İlgili değişikliğin etkileri Not 2.7'de açıklanmaktadır.

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.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 TMS/TFRS'deki Değişiklikler

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

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 Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Ara dönem özet finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket 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 İniyatifi (TMS 1'de Değişiklik)
- TFRS Yıllık İyileştirmeler, 2012-2014 Dönemi

Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini standardın diğer safhaları da yayımlandıktan sonra değerlendirecektir.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından 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. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

- UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü- Karar Gerekçeleri
- Yıllık iyileştirmeler - 2011–2013 Dönemi
- UFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat
- UFRS 9 Finansal Araçlar – Nihai Standart (2014)

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olmayacaktır.

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

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

2.6 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

2.7 Geçmiş dönem finansal tablolarında birleşme nedeniyle yapılan düzeltmeler ve müşterek faaliyetin konsolide edilmesinin etkileri

Şirket, 23 Mart 2015 tarihinde %100 sahip olduğu Aktay Turizm ve Yatırım İşletmeleri A.Ş. ile birleşmiştir. KGK'nın 2013-2 sayılı ilke kararı "Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi" kapsamında 31 Aralık 2014 tarihli finansal durum tablosu ile 30 Haziran 2014 tarihinde sona eren döneme ilişkin gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu yeniden düzenlenmiştir.

Ek olarak, Şirket, adi ortaklık statüsünde ve Şirket'in müşterek faaliyeti olan Ozak-Yenigün-Ziylan'ı 30 Haziran 2015 mali tablolarında TMS 27 Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolara İlişkin kapsamında muhasebeleştirmiştir. Cari dönem konsolide finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı finansal tablolarda da aynı değişiklik uygulanmıştır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

31 Aralık 2014 tarihli finansal durum tablosunda yapılan düzenlemeler

Varlıklar		Önceki raporlanan	Birleşme etkileri ve konsolidasyon	Yeniden düzenlenen
Dönen varlıklar		204.678.255	38.677.469	243.355.724
Nakit ve nakit benzerleri	A	109.785.050	33.122.619	142.907.669
Ticari alacaklar	A	995.422	2.295.975	3.291.397
Diğer alacaklar	A	630.587	80.331	710.918
Stoklar	A	68.001.714	22.469	68.024.183
Peşin ödenmiş giderler	A	4.867.741	775.406	5.643.147
Diğer dönen varlıklar	A	20.397.741	1.853.067	22.250.808
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	A	-	527.602	527.602
Duran varlıklar		1.333.254.788	(45.422.485)	1.287.832.303
Finansal yatırımlar	B	432.772.376	(334.590.526)	98.181.850
Müşterek Faaliyetler		165.000.000	(165.000.000)	-
Diğer alacaklar		2.728.667	(877.386)	1.851.281
Devam eden proje stokları		28.437.041	3.719.579	32.156.620
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	C	608.370.033	309.285.695	917.655.728
Maddi duran varlıklar	A	982.684	11.855.487	12.838.171
Maddi olmayan duran varlıklar	A	28.765	416.809	445.574
Peşin ödenmiş giderler	A	94.935.222	129.767.857	224.703.079
Toplam varlıklar		1.537.933.043	(6.745.016)	1.531.188.027
Kaynaklar				
Kısa vadeli yükümlülükler		422.351.360	(27.057.387)	395.293.973
Kısa vadeli borçlanmalar		55.195.129	-	55.195.129
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		190.490.376	-	190.490.376
Ticari borçlar	A	41.416.402	1.152.327	42.568.729
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	A	208.166	48.688	256.854
Diğer borçlar	A	53.481.129	30.692	53.511.821
Ertelenmiş gelirler	A	81.507.488	(28.682.070)	52.825.418
Kısa vadeli karşılıklar	A	52.670	392.976	445.646
Uzun vadeli yükümlülükler		240.208.462	49.316	240.257.778
Uzun vadeli borçlanmalar		172.182.713	-	172.182.713
Ticari borçlar		14.420.925	28.279	14.449.204
Diğer borçlar		41.629.147	-	41.629.147
Ertelenmiş gelirler		11.809.939	20.313	11.830.252
Uzun vadeli karşılıklar		137.460	29.002	166.462
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		28.278	(28.278)	-
Özkaynaklar		875.373.221	20.263.055	895.636.276
Ödenmiş sermaye		157.000.000	-	157.000.000
Paylara ilişkin primler		146.712.969	-	146.712.969
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	A	2.062.027	3.645.338	5.707.365
Birleşmeye ilişkin rezerv	D	-	(69.532.218)	(69.532.218)
Finansal varlık değer artış fonu	B	165.540.833	(139.754.564)	25.786.269
Maddi duran varlık değer artış fonu	A,B	-	201.256.874	201.256.874
Geçmiş yıllar karları	A,C	162.662.414	36.497.074	199.159.488
Net dönem (zararı)/karı	A	241.394.978	(11.849.449)	229.545.529
Toplam kaynaklar		1.537.933.043	(6.745.016)	1.531.188.027

- A: 31 Aralık 2014 tarihli Aktay Turizm'in finansal tablolarının birleştirilmesinin ve Kazlıçeşme'nin müşterek faaliyet oranıyla muhasebeleştirilmesinin etkisi.
- B: Daha önce finansal varlık olarak muhasebeleştirilen Aktay Turizm'in gerçeğe uygun değerinin geri çekilmesinin etkisi.
- C: Aktay Turizm'in sahibi olduğu ve kiraya verilmiş olan otel'in yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanması.
- D: Şirket ile Aktay Turizm'in birleşmesi esnasında elimine edilen 119.846.436 TL tutarındaki iştirak-sermaye arasındaki farkın ve 50.314.218 TL tutarındaki Aktay turizmde bulunan maddi duran varlık değer artış fonu ertelenmiş vergisinin terse çevrilmesi 31 Aralık 2014 tarihinde kontrol gücüne sahip olmayan payların Birleşmeye ilişkin rezerv hesabında muhasebeleştirilmesi.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

30 Haziran 2014 tarihinde sona eren döneme ilişkin kapsamlı gelir tablosunda yapılan düzenlemeler

		Önceki raporlanan	Birleşme etkileri ve konsolidasyon	Yeniden düzenlenen
Kar veya zarar kısmı				
Hasılat	A	10.709.462	11.129.810	21.839.272
Satışların maliyeti	A	(162.367)	(6.567.597)	(6.729.964)
Brüt kar		10.547.095	4.562.213	15.109.308
Genel yönetim giderleri (-)	A	(4.538.254)	1.596.509	(2.941.745)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	A	(1.941.704)	(2.612.750)	(4.554.454)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	A	14.942.025	5.057.980	20.000.005
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	A	(2.026.118)	(1.491.722)	(3.517.840)
Faaliyet karı		16.983.044	7.112.230	24.095.274
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	A	28.276.722	(22.491.380)	5.785.342
Finansal giderler, net	A	(5.184.455)	(2.599.398)	(7.783.853)
Vergi öncesi kar		40.075.311	(17.978.548)	22.096.763
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)		-	-	-
- Dönem vergi gideri		-	-	-
Net dönem karı (*)		40.075.311	(17.978.548)	22.096.763
Pay başına kazanç		0,255		0,088
Diğer kapsamlı gelir:		54.651.661	(54.651.661)	-
- Finansal varlık makul değer artışı	A	54.651.661	(54.651.661)	-
Toplam kapsamlı gelir		94.726.972	(72.630.209)	22.096.763

(*) 30 Haziran 2014 gelir tablosunun yeniden düzenlenmesinde, Aktay'ın birleşmesinin net etkisi (18.903.858) TL, Kazlıçeşme'nin TMS 27 kapsamında muhasebeleştirilmesinin etkisi 925.310 TL'dir.

30 Haziran 2014 tarihli nakit akım tablosunda yapılan düzenlemeler

		Önceki raporlanan	Birleşme ve konsolidasyon etkileri	Yeniden düzenlenen
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	A	22.024.665	(88.312.945)	(66.288.280)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları	A	(8.534.280)	(48.505.227)	(57.039.507)
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları	A	40.884.770	23.462.006	64.346.776
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		5.288.410	116.813.638	122.102.048
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri		59.690.696	5.032.908	64.723.604

A: 31 Haziran 2014 tarihli Aktay Turizm'in finansal tablolarının birleştirilmesinin ve Kazlıçeşme'nin müşterek faaliyet oranıyla muhasebeleştirilmesinin etkisi.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.8 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Binaların gerçeğe uygun değer tespitleri

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

Borçlanma maliyetleri

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

Satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değer tespitleri

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

2.9 İşletmenin sürekliliği

Finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre düzenlenmiştir. Şirket'in 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarından 195.276.589 TL fazla olup devam eden projeler ve mevcut proje stoklarından gerçekleşecek satışlar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kira sözleşmeleri uyarınca elde edilecek 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/gayri nakit kredi limitleri ile finansal durumunu koruyacaktır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

3. Nakit ve nakit benzerleri

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Kasa	12.319	23.230
Bankadaki nakit	39.322.889	142.884.439
Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	32.868.554	114.467.479
Vadesiz mevduatlar	6.454.335	28.416.960
	39.335.208	142.907.669

30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla vadeli mevduat detayı aşağıdaki gibidir;

Para birimi	Faiz oranı (%)	30 Haziran 2015
Türk Lirası	9-12	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	2	47.439.902
		114.467.479

30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların faiz oranları sabittir ve vade süreleri 1 gündür. (31 Aralık 2014: 32 gün). 30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Grup'un herhangi bir blokeli mevduat hesabı bulunmamaktadır.

4. Finansal borçlar

Finansal borçlar	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli borçlanmalar	-	55.195.129
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	169.769.514	190.490.376
Uzun vadeli borçlanmalar	166.485.802	172.182.713
	336.255.316	417.868.218

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

Finansal borçlar	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Banka kredileri	335.988.139	417.868.218
Finansal kiralama	267.177	-
	336.255.316	417.868.218

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

4. Finansal borçlar (devamı)

Banka kredilerinin ödeme vadeleri aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
1 yıl içerisinde ödenecek	169.502.337	245.685.505
1-2 yıl içerisinde ödenecek	77.118.975	129.538.666
2-5 yıl içerisinde ödenecek	89.366.827	42.644.047
	335.988.139	417.868.218

Banka kredilerinin döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

30 Haziran 2015			
Para birimi	Faiz oranı	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	11,22-12,70	123.218.465	117.811.699
ABD Doları	4,86-6,49	32.929.343	-
Avro	3,46-4,19	13.354.529	48.674.103
		169.502.337	166.485.802

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

30 Haziran 2015 tarihi itibarı ile kullanılan krediler karşılığında Şirket'in vermiş olduğu herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2014: Bulunmamaktadır).

5. Ticari alacaklar ve borçlar

a) İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Alacak senetleri	914.310	1.057.417
Ticari alacaklar	1.546.570	913.896
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(911.993)	(837.436)
	1.548.887	1.133.877

Grup'un 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.

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

5. Ticari alacaklar ve borçlar (devamı)

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

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	30 Haziran 2015	30 Haziran 2014
Açılış bakiyesi	(837.436)	(926.567)
Dönem gideri	(74.557)	(80.634)
Tahsilatlar	-	43.376
Kapanış bakiyesi	(911.993)	(963.825)

b) Ticari Borçlar

İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlar	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Ticari borçlar	11.632.064	17.053.040
Gider tahakkukları	1.026.161	8.886.770
Borç senetleri	208.723	500.222
Ticari borç reeskontu (-)	(174.804)	(125.038)
	12.692.144	26.314.994

Grup'un ticari borçlarına ilişkin ortalama vade süreleri 45 gündür (31 Aralık 2014: 30 gün)

İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli ticari borçlar	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Ticari borçlar(*)	13.070.457	15.277.146
Ticari borç reeskontu (-)	(3.778.055)	(4.534.340)
	9.292.402	10.742.806

(*) Uzun vadeli ticari borçların tamamı Şirket'in Eyüp ilçesi Göktürk mahallesindeki taşınmazın alımı ile alakalı borcundan oluşmaktadır.(31 Aralık 2014: 15.248.867 TL)

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

6. Diğer alacaklar ve borçlar

a) Diğer alacaklar

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		
KDV alacakları	731.687	-
Verilen depozito ve teminatlar	15.283	26.923
Bloke mevduat	-	388.207
Diğer çeşitli alacaklar	-	295.788
	746.970	710.918
İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	-	276.983
	-	276.983

b) Diğer borçlar

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar		
Alınan depozito ve teminatlar(*)	723.708	924.234
Ödenecek vergiler	158.273	659.106
Diğer (**)	19.244.119	15.967.277
	20.126.100	17.550.617

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

7. Stoklar

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Tamamlanan proje stokları(*) Turizm faaliyetleri ile ilgili stoklar	39.357.065 -	68.001.714 22.469
Kısa vadeli stoklar	39.357.065	68.024.183
Devam eden proje stokları(**)	43.014.511	32.156.620
Uzun vadeli stoklar	43.014.511	32.156.620

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

8. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Taşeronlara verilen avanslar	2.779.428	3.832.354
Verilen sipariş avansları	3.027.469	1.022.336
Gelecek aylara ait giderler	782.887	788.457
	6.589.784	5.643.147

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
Proje avansları (*)	229.638.943	224.209.371
Peşin ödenen giderler	106.191	197.877
Sabit kıymet alımı için verilen avanslar	-	295.831
	229.745.134	224.703.079

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

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan sipariş avansları (*)	34.959.066	46.572.470
Gelecek aylara ait gelirler (**)	13.771.368	6.252.948
	48.730.434	52.825.418

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

8. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler (devamı)

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan sipariş avansları (*)	15.286.860	11.830.252
Gelecek aylara ait gelirler	2.489	-
	15.289.349	11.830.252

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

9. Diğer varlıklar

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Diğer dönen varlıklar		
Devreden KDV	8.770.611	22.249.248
Diğer	2.980	1.560
	8.773.591	22.250.808

10. Finansal yatırımlar

Bağlı ortaklıklar	Hisse oranı (%)	30 Haziran 2015	Hisse oranı (%)	31 Aralık 2014
Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş. (*)	100	64.096.776	100	64.096.776
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. (**)	95	34.074.600	95	34.074.600
Betuyap- Detuyap	100	10.474	100	10.474
		98.181.850		98.181.850

(*) Şirket'in finansal yatırımlarından Arstate'in gerçeğe uygun değer tespitinde net aktif değer yöntemine göre hesaplanan 63.158.325 TL ile indirgenmiş nakit akımları yöntemine göre bulunan 65.035.225 TL'nin aritmetik ortalaması olan 64.096.775 TL kullanılmış olup net aktif değer yöntemi hesaplamasında Arstate'in arazisinin gerçeğe uygun değerine net aktif değer düzeltmeleri eklenmektedir. Arazinin gerçeğe uygun değeri bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından belirlenmekte olup değer tespitinde piyasa değeri yaklaşımı yöntemi kullanılmaktadır.

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2015 itibariyle açılış bakiyesi	158.763.101	758.892.627	917.655.728
Transfer (*)	(191.526)	(37.749)	(229.275)
Makul değer artışından kaynaklanan kazanç	19.928.456	89.590.266	109.518.722
Çıkış	-	(7.194.000)	(7.194.000)
30 Haziran 2015 itibariyle kapanış bakiyesi	178.500.031	841.251.144	1.019.751.175

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

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2014 itibariyle açılış bakiyesi	98.811.328	592.819.008	691.630.336
Alımlar	21.829.844	-	21.829.844
Transfer (Not 13)	8.266.544	-	8.266.544
Makul değer artışından kaynaklanan kazanç	5.503.612	-	5.503.612
30 Haziran 2014 itibariyle kapanış bakiyesi	134.411.328	592.819.008	727.230.336

Şirket'in 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	11.560.454	7.892.999
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
Ela Resort Quality Otel	Emsal Karşılaştırma	2	350.000.000	309.285.695
			1.019.751.175	917.655.728

Şirket'in 30 Haziran 2015 tarihi itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerleme çalışmaları neticesinde elde edilmiştir. Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerleme şirkettir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlemede, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri dikkate alınmıştır.

Şirket, 23.068.389 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 4.590.806 TL'dir (30 Haziran 2014: 943.566 TL).

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

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

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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 değerleme 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 önemli değer artışı gerçekleşmiştir.

Güneşli Bina

Taşınmaz, İstanbul Bağcılar'da konumlu İş İstanbul 34 projesinde yer alan 26 adet bağımsız bölümdür. 30 Haziran 2015 değerleme 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 yapılmıştır;

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.

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

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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 yansiyabilecek 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 yararlanmıştır.

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

Rapor'a konu taşınmazlar, İstanbul Beşiktaş'ta yer alan, Özak GYO'nun bağlı ortaklığı olan Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait 3 adet arsa (150, 151 ve 199 parseller) ve beş katlı kargir apartman (197 parsel) nitelikli gayrimenkuller ve Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait bahçeli kargir apartman (198 parsel) 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 GYO parseline düşen tutar: 11.560.454 TL'dir

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.

Kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği beklentisiyle değer artışı gerçekleşmiştir.

30 Haziran 2015 tarihli değerlendirme raporunda, "Balmumcu Arsa" içerisinde bulunan 197 parsel numaralı gayrimenkulün cins tashihli yapı olduğu ve "Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmadığı belirtilmiştir ve söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer alması için; üzerinde yer alan yapıya ilişkin olarak "Yapı Kullanımı İzin Belgesi"nin alınması veya otel projesi kapsamında yıkılması öngörülen binanın yıkım işlemlerinin makul bir süre içerisinde tamamlanarak "cins tashihi" yapılması ve gayrimenkulün arsa niteliğine kavuşturulmasının gerekli olduğunun düşünüldüğü ifade edilmiştir. 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.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Bağcılar arsa

Taşınmazlar, İstanbul Bağcılar'da konumlu 4 adet arsadır. 30 Haziran 2015 tarihli değerleme 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 metrekairelerdeki 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 Ocak 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 değerleme 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 50.000.000 TL, (kullanılan değer)
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre 45.915.000 TL değer takdiri yapılmıştır.

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.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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.

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. 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
- 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 alınmış. 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 Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. 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.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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 itibariyle %5 oranında artacağı varsayılmıştır.

*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-USD-Ciro Primi

- Hasılatın %5'i

Nakit akışı tablosu Türk Lirası cinsinden hazırlanmış olup 8.000.000-USD 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: Hasılatan 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.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

12. Maddi duran varlıklar

	2015	2014
1 Ocak itibariyle		
Maliyet	36.043.146	33.412.093
Birikmiş amortisman	(23.204.975)	(23.524.228)
Net kayıtlı değer	12.838.171	9.887.865
Dönem başı net kayıtlı değer	12.838.171	9.887.865
Girişler	600.775	571.117
Çıkışlar	(6.553.878)	(23.754)
Cari dönem amortismanı	(1.168.751)	(2.229.941)
Çıkışların amortismanı	5.598.313	11.882
Dönem sonu net kayıtlı değer	11.314.630	8.217.169
30 Haziran itibariyle		
Maliyet	30.090.043	33.959.456
Birikmiş amortisman	(18.775.413)	(25.742.287)
Net kayıtlı değer	11.314.630	8.217.169

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

13. Maddi olmayan duran varlıklar

	2015	2014
1 Ocak itibariyle		
Maliyet	740.893	10.107.035
Birikmiş amortisman	(295.319)	(279.687)
Net kayıtlı değer	445.574	9.827.348
Dönem başı net kayıtlı değer	445.574	9.827.348
Girişler	418.872	1.534.866
Çıkışlar	(129.357)	-
Transfer(*)	-	(9.436.955)
Cari dönem amortismanı	(96.872)	(286.316)
Çıkışların amortismanı	14.918	-
Dönem sonu net kayıtlı değer	653.135	1.638.943
30 Haziran itibariyle		
Maliyet	1.030.408	2.204.946
Birikmiş amortisman	(377.273)	(566.003)
Net kayıtlı değer	653.135	1.638.943

(*) 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.

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

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

Şirket aleyhine açılmış ve devam etmekte olan dava tutarları 30 Haziran 2015 tarihi itibariyle 126.684 TL'dir ve karşılık ayrılmamıştır. (31 Aralık 2014 tarihi itibariyle 392.976 TL dava olup, 49.435 TL karşılık ayrılmıştır).

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2015 tarihinde sona eren aylık ara döneme ait konsolide olmayan özet 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 artırımını 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 8 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.

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

15. Özkaynaklar (devamı)

Paylara ilişkin primler:

2010 yılında Özak Tekstil maliyet değeri 16.208.687 TL, gerçeğe uygun değeri 56.650.000 TL olan bina ile maliyet değeri 38.950.705 TL, gerçeğe uygun değeri 122.900.000 TL olan binayı (kısmi bölünme sureti ile) 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 Mayıs 2014 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanan Kar Dağıtım Politikası çerçevesinde, asgari kar dağıtım oranı %10 olarak belirlenmiştir. Şirketler esas sözleşmelerinde veya kar dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kar payı öderler. Ayrıca, kar payları eşit veya farklı tutarlı taksitler halinde ödenebilecektir ve ara dönem finansal tablolarda yer alan kâr üzerinden nakden kar payı avansı dağıtılabilecektir.

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

16. İlişkili taraf açıklamaları

30 Haziran 2015									
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Alacaklar				Borçlar				
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli		
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	
Ortaklar	-	-	-	-	7.567.513	6.848.871 (**)	-	-	
Diğer ilişkili şirketler									
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	1.985.365	-	-	-	-	-	-	-	
Arstate	-	-	-	1.803.297	-	-	-	-	
Akyön Tesis Yönetim Hiz. A.Ş.	-	-	-	-	2.556.277	-	-	-	
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	184.644	-	-	-	8.007.269	6.504.630	-	-	
Özak Global Holding A.Ş.	84.599	-	-	-	240.828	-	-	-	
Özak Tekst. Konf. San. ve Tic. A.Ş. (*)	2.775.372	-	-	-	80.095	13.397.698	-	12.480.530	
Diğer	9.813	-	-	-	-	-	-	-	
	5.039.793	-	-	1.803.297	18.451.982	26.751.199	-	12.480.530	

(*) 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 tutar hisse senedi alımlarından doğan borçları içermektedir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

16. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

31 Aralık 2014								
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Alacaklar		Uzun vadeli		Borçlar		Uzun vadeli	
	Kısa vadeli		Ticari	Ticari olmayan	Kısa vadeli		Ticari	Ticari olmayan
Ortaklara borçlar	-	-	-	-	4.054.765	7.246.211	3.706.398	6.638.540
Diğer ilişkili şirketler								
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	2.136.020	-	-	-	875	-	-	-
Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	-	-	-	1.574.298	-	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	3.051	-	-	-	-	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	-	-	-	-	10.270.794	6.238.489	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	2.356	-	-	-	843.598	-	-	-
Özak Tekst. Konf. San. Ve Tic. A.Ş. (*)	6.264	-	-	-	1.083.703	22.476.504	-	19.144.349
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer	9.829	-	-	-	-	-	-	-
	2.157.520	-	-	1.574.298	16.253.735	35.961.204	3.706.398	25.782.889

(*) Şirket'in bağlı ortaklıklarından Arstate hisselerinin %54,8'lik kısmı 27 Haziran 2013 tarihinde ilişkili şirketlerden olan Özak Tekstil'den satın alınmıştır. Özak Tekstil'e olan 22.476.504 TL tutarındaki kısa vadeli ticari olmayan borç ve 19.144.349 TL tutarındaki borç bu hisse alımına ilişkindir. Borcun vadesi 3 yıl olup, ilk iki yıl sadece faiz üçüncü yıl faiz ve anapara ödemesi şeklindedir. Borca işletilen faiz yıllık %8,89'dur.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

16. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

1 Ocak – 30 Haziran 2015						
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira gelirleri	Sabit kıymet satışları	Hisse alımı (*)
Ortaklar	-	-	-	-	-	26.542
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler						
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.		437.391	153.092	10.279.600	7.999.917	
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. Ltd.Sti.	-	-	-	2.924	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	863.335	260.297	-	19.284	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	8.140.103	275.335	-	83.073	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	1.139.650	-	-	69.698	-	-
Özak Teks. Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	5.115	-	1.524.448	2.346.702	-	48.906
Aktur araç kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	-	-	-	5.436	-	-
	10.148.203	973.023	1.677.540	12.806.717	7.999.917	75.448
1 Nisan – 30 Haziran 2015						
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira gelirleri	Sabit kıymet satışları	Hisse alımı
Ortaklar	-	-	-	-	-	26.542
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler						
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.		437.391	153.092	5.139.800	7.999.917	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. Ltd.Sti.	-	73.405	-	1.527	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	634.310	186.103	-	10.071	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	5.422.744	-	-	43.385	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	350.894	-	-	69.698	-	-
Özak Teks. Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	2.117	-	762.224	1.225.585	-	-
Diğer	-	-	-	2.839	-	-
	6.410.065	696.899	915.316	6.492.905	7.999.917	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 konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

16. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

1 Ocak – 30 Haziran 2014						
	Hizmet alımları	Faiz giderleri	Kira geliri	Kira gideri	Sabit kıymet alımları	Hisse alımı (*)
Ortaklar						
Ürfi Akbalık	-	-	-	-	-	3.036.276
Ahmet Akbalık	-	-	-	-	-	3.864.835
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler						
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	-	342.489	8.052.943	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. Ltd.Sti.	205.414	-	-	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	94.246	-	-	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	22.830.516	-	-	-	559.909	-
Özak Global Holding A.Ş.	787.642	-	-	-	-	-
Özak Tekst. Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	6.138	1.731.806	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	-	-
	23.923.956	2.074.295	8.052.943	-	559.909	6.901.111
1 Nisan – 30 Haziran 2014						
	Hizmet alımları	Faiz giderleri	Kira geliri	Kira gideri	Sabit kıymet alımları	Hisse alımı
Ortaklar	-					
Ürfi Akbalık	-	-	-	-	-	-
Ahmet Akbalık	-	-	-	-	-	-
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler	-					
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	-	224.352	3.888.130	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. Ltd.Sti.	205.414	-	-	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	94.246	-	-	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	13.156.517	-	-	-	559.909	-
Özak Global Holding A.Ş.	438.316	-	-	-	-	-
Özak Tekst. Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	2.899	865.903	-	-	-	-
Diğer	(136.521)	-	-	-	-	-
	13.760.871	1.090.255	3.888.130	-	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 konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

16. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2015	1 Ocak – 30 Haziran 2014
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	767.354	416.150
İşten çıkarma nedeniyle sağlanan faydalar	-	13.232
	767.354	429.382

17. 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
Net dönem karı	109.568.932	22.096.763	116.882.221	19.791.678
Pay başına kazanç	0,438	0,088	0,468	0,079

18. Yabancı para pozisyonu

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

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

	30 Haziran 2015		
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari alacak	985.636	244.208	110.529
2. Parasal finansal varlıklar	27.844.799	10.297.046	61.647
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen varlıklar	28.830.435	10.541.254	172.176
5. Toplam varlıklar	28.830.435	10.541.254	172.176
6. Ticari borçlar	18.676.921	6.906.873	41.241
7. Finansal yükümlülükler	46.283.872	12.258.252	4.478.080
8. Kısa vadeli yükümlülükler	64.960.793	19.165.125	4.519.321
9. Finansal yükümlülükler	48.674.103	-	16.321.542
10. Parasal olan diğer yükümlülükler	32.593.168	-	10.929.236
11. Uzun vadeli yükümlülükler	81.267.271	-	27.250.778
12. Toplam yükümlülükler	146.228.064	19.165.125	31.770.099
13. Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	(117.397.629)	(8.623.871)	(31.597.923)

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

18. Yabancı para pozisyonu (devamı)

	31 Aralık 2014		
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari alacak	344.473	72.552	62.478
2. Parasal finansal varlıklar	75.887.024	14.532.557	14.956.386
3. Diğer			
4. Dönen varlıklar	76.231.497	14.605.109	15.018.864
5. Toplam varlıklar	76.231.497	14.605.109	15.018.864
6. Ticari borçlar	16.067.371	6.920.315	7.038
7. Finansal yükümlülükler	119.988.884	47.515.599	3.476.074
8. Kısa vadeli yükümlülükler	136.056.255	54.435.914	3.483.112
9. Finansal yükümlülükler	32.680.397	-	11.544.172
10. Parasal olan diğer yükümlülükler	16.124.705	6.875.000	64.618
11. Uzun vadeli yükümlülükler	48.805.102	6.875.000	11.608.790
12. Toplam yükümlülükler	184.861.357	61.310.914	15.091.902
13. Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	(108.629.860)	(46.705.805)	(73.038)

Kur riskine duyarlılık

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

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

18. Yabancı para pozisyonu (devamı)

30 Haziran 2015		
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde</u>		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	2.316.630	(2.316.630)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	2.316.630	(2.316.630)
<u>Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde</u>		
1- Avro net varlık / yükümlülüğü	9.423.133	(9.423.133)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	9.423.133	(9.423.133)
Toplam (3+6)	11.739.763	(11.739.763)
31 Aralık 2014		
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde</u>		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	10.842.384	(10.842.384)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	10.842.384	(10.842.384)
<u>Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde</u>		
1- Avro net varlık / yükümlülüğü	20.602	(20.602)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	20.602	(20.602)
Toplam (3+6)	10.862.986	(10.862.986)

Faiz oranı duyarlılığı

Şirket'in 30 Haziran 2014 tarihi itibari ile finansal yükümlülükleri sabit faizli araçlar olması sebebi ile faiz değişim etkisi riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2012: Bulunmamaktadır).

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	-
Kira geliri	28.282.066	21.794.845	14.533.772	11.836.474
Diğer gelirler	175.946	66.681	143.065	29.631
Satış iskontoları (-)	(7.160)	(22.254)	(4.548)	-
	70.743.633	21.839.272	30.628.929	11.866.105

(*) 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 konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

19. Hasılat (devamı)**b) Satılan malın 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	-	12.551.391	534.366
Vergi ve harç giderleri	526.896	85.204	1.306.464	39.450
Amortisman ve itfa payları giderleri	429.225	3.812.787	-	1.765.345
İrtifak hakkı bedeli	175.181	320.767	-	148.517
Sigorta giderleri	62.212	137.625	-	63.721
Kıyı kenar kira giderleri	47.423	-	-	-
Personel giderleri	31.355	36.536	-	16.916
Bakım onarım giderleri	27.034	279.571	-	129.443
Su giderleri	3.155	7.243	-	3.353
Danışmanlık giderleri	-	1.127.488	-	11.228
Haberleşme giderleri	-	13.008	-	6.023
Ciro payları giderleri	-	192.873	-	89.302
Diğer	170.099	716.862	-	308.353
	35.367.904	6.729.964	13.857.855	3.116.017

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
Ofis giderleri	555.104	507.004	378.865	34.798
Reklam giderleri	553.132	2.902.781	297.387	1.028.064
Personel giderleri	434.387	434.251	230.543	261.657
Vergi ve harçlar	162.307	236.837	41.428	132.180
Danışmanlık giderleri	141.821	90.584	90.324	46.619
Haberleşme giderleri	27.246	5.728	1.592	2.531
Amortisman giderleri	9.533	-	5.920	-
Diğer	128.143	377.269	67.988	260.388
	2.011.673	4.554.454	1.114.047	1.766.237

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)	109.518.722	5.503.612	109.518.722	5.503.612
Kambiyo karları (*)	2.285.403	7.310.689	1.472.638	6.177.363
Faiz gelirleri	5.385.843	5.213.506	2.725.081	4.405.292
Reeskont gelirleri	-	1.798.672	-	1.519.836
Diğer	927.084	173.526	74.525	146.625
	118.117.052	20.000.005	113.790.966	17.752.728

(*) Ticari faaliyetlerden kaynaklanan kur farklarından oluşmaktadır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

21. Esas faaliyetlerden diğer gelirler / giderler (devamı)

b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

	1 Ocak – 30 Haziran 2015	1 Ocak – 30 Haziran 2014	1 Nisan- 30 Haziran 2015	1 Nisan- 30 Haziran 2015
Kambiyo zararları(*)	650.241	3.342.643	133.314	3.342.643
Reeskont faiz giderleri	632.071	151.250	632.071	(109.201)
Diğer	9.031	23.947	9.031	15.351
	1.291.343	3.517.840	774.416	3.248.793

(*) 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 2015
Finansal gelir ve giderler, net				
Kur farkı geliri/(gideri), net	(18.179.053)	2.584.077	(4.592.775)	(322.501)
Faiz giderleri	(19.045.721)	(16.382.378)	(6.265.302)	(9.169.886)
Eksik: stokların maliyetine dahil edilen faiz gideri	-	6.014.448	-	3.543.748
Finansal kiralama yükümlülüğüne ilişkin faiz giderleri	2.952	-	2.952	-
	(37.221.822)	(7.783.853)	(10.855.125)	(5.948.639)

23. 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 konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Konsolide olmayan/Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	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 konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

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