

# **Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları**

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

## KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

### Finansal Tablolara İlişkin Rapor

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

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

#### Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

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

#### Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

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

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

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

#### Görüş

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

## **Diğer hususlar**

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

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

## **Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor**

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

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

Metin Canoğulları, SMMM  
Sorumlu Ortak, Başdenetçi

11 Mart 2015  
İstanbul, Türkiye

## İçindekiler

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

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

|   | <i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler</i> |                         |   |  |                                      |                       |                         |                               |                             |                    |  |
|---|---|-------------------------|---|--|--------------------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------------|-----------------------------|--------------------|--|
|   | Ödenmiş sermaye   | Paylara ilişkin primler | Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları | Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları | Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler | Geçmiş yıllar karları | Net dönem karı/(zararı) | Ana ortaklığa ait özkaynaklar | Kontrol gücü olmayan paylar | Toplam özkaynaklar |  |
| <b>1 Ocak 2013 itibarıyla bakiye</b>                              | 157.000.000   | 146.712.969             | 107.305.348                               | -  | 2.569.141                            | 111.301.075           | 14.471.404              | 539.359.937                   | 130.305.037                 | 669.664.974        |  |
| Transferler   | -   | -                       | -   | -  | 1.890.839                            | 12.580.565            | (14.471.404)            | -                             | -                           | -                  |  |
| Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (*)                         | -   | -                       | -   | -  | -                                    | (419.197)             | -                       | (419.197)                     | -                           | (419.197)          |  |
| Temettüler  | -   | -                       | -   | -  | -                                    | (1.912.261)           | -                       | (1.912.261)                   | (273.307)                   | (2.185.568)        |  |
| <i>Net dönem kar/(zararı)</i>                                     | -   | -                       | -   | -  | -                                    | -                     | <i>(4.234.495)</i>      | <i>(4.234.495)</i>            | <i>4.274.206</i>            | <i>39.711</i>      |  |
| Toplam kapsamlı gelir / (gider)                                   | -   | -                       | -   | -  | -                                    | -                     | (4.234.495)             | (4.234.495)                   | 4.274.206                   | 39.711             |  |
| <b>31 Aralık 2013 itibarıyla bakiye</b>                           | 157.000.000   | 146.712.969             | 107.305.348                               | -  | 4.459.980                            | 121.550.182           | (4.234.495)             | 532.793.984                   | 134.305.936                 | 667.099.920        |  |
| <b>1 Ocak 2014 itibarıyla bakiye</b>                              | <b>157.000.000</b>  | <b>146.712.969</b>      | <b>107.305.348</b>                        | <b>-</b>   | <b>4.459.980</b>                     | <b>121.550.182</b>    | <b>(4.234.495)</b>      | <b>532.793.984</b>            | <b>134.305.936</b>          | <b>667.099.920</b> |  |
| Transferler   | -   | -                       | -   | -  | 3.808.583                            | (8.128.519)           | 4.234.495               | (85.441)                      | 85.441                      | -                  |  |
| Temettüler  | -   | -                       | -   | -  | -                                    | (758.711)             | -                       | (758.711)                     | (26.486)                    | (785.197)          |  |
| Kontrol gücü olmayan paylar ile gerçekleştirilen işlemler (Not 1) | -   | -                       | 80.949.241                                | -  | 563.750                              | (30.161.656)          | -                       | 51.351.335                    | (133.597.498)               | (82.246.163)       |  |
| <i>Net dönem kar</i>  | -   | -                       | -   | -  | -                                    | -                     | <i>220.260.368</i>      | <i>220.260.368</i>            | <i>(6.126)</i>              | <i>220.254.242</i> |  |
| <i>Diğer kapsamlı gelir</i>                                       | -   | -                       | <i>13.002.285</i>                         | <i>(315.402)</i>                                   | -                                    | -                     | -                       | <i>12.686.883</i>             | <i>(20.751)</i>             | <i>12.666.132</i>  |  |
| Toplam kapsamlı gelir / (gider)                                   | -   | -                       | 13.002.285                                | (315.402)  | -                                    | -                     | 220.260.368             | 232.947.251                   | (26.877)                    | 232.920.374        |  |
| <b>31 Aralık 2014 itibarıyla bakiye</b>                           | <b>157.000.000</b>  | <b>146.712.969</b>      | <b>201.256.874</b>                        | <b>(315.402)</b>                                   | <b>8.832.313</b>                     | <b>82.501.296</b>     | <b>220.260.368</b>      | <b>816.248.418</b>            | <b>740.516</b>              | <b>816.988.934</b> |  |

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

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### 1. Grup'un organizasyonu ve faaliyet konusu

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

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

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

Şirket hisse senetleri, 15 Şubat 2012 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da ("BİST") işlem görmektedir. Grup'un ana ortağı ile esas kontrolü elinde tutan taraf Ahmet Akbalık ve Urfi Akbalık'tır.

Grup Türkiye'de faaliyet göstermektedir.

### **Bağlı ortaklıklar:**

Şirket'in bağlı ortaklıklarının detayı aşağıda verilmektedir:

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

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

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

(\*\*\*) Özak GYO – İnt-Er Yapı Adi Ortaklığı İşletmesi, Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ihalesi yapılan "İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 1. Kısım 5. Bölge Arsa Satışı Karşılığında Hasılat Paylaşımı İşleri" için Özak GYO ve İnt-Er Yapı İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş. tarafından 12 Haziran 2012 tarihinde kurulmuştur. "İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 1. Kısım 5. Bölge Arsa Satışı Karşılığında Gelir Paylaşımı İşleri"nde (Bulvar 216 Projesi), onaylanan proje kapsamında yapılacak olan bağımsız bölümler 19 Ağustos 2013 tarihinde ihale yolu ile Emlak Konut GYO A.Ş.'den Özak GYO – İnt- Er Yapı Adi Ortaklığı tarafından satın alınmıştır. 7 Ocak 2014 tarihi itibariyle, Emlak Konut A.Ş. 19 Ağustos 2013 tarihinde ihale yolu ile satışını yapmış olduğu bu arsanın tapusunu Özak GYO – İnt-Er Yapı Adi Ortaklığı'nın ortaklarına payları oranında devretmiştir. Bu devir işlemini takiben İnter Yapı İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş., anılan arsa üzerindeki %1'lik payını 568.800 TL + KDV bedel karşılığında Özak GYO'ya satmıştır. Bu işlem sonucunda Özak GYO sözü edilen projenin tamamına sahip olmuştur. Bu kapsamda, 9 Ocak 2014 tarihli sözleşme ile ortaklığın tasfiye edilmesine karar verilmiştir.

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

#### **Müşterek faaliyetler:**

Şirket'in müşterek faaliyetinin detayı aşağıda verilmektedir:

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

Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ihalesi yapılan "Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığında Gelir Paylaşımı İşleri" 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 devraldıktan sonra adi ortaklığın adı Özak GYO-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı olarak değişmiştir. "Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığında Gelir Paylaşımı İşleri" ile ilgili prosedürler tamamlanmış olup; Emlak Konut GYO A.Ş. ile Özak GYO-Yenigün-Delta-Ziylan Adi Ortaklığı arasında 9 Nisan 2014 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Şirket, mevcut adi ortaklıktaki payı TFRS 11 "Müşterek Anlaşmalar" standardı kapsamında değerlendirmiş olup Adi Ortaklık bir müşterek faaliyet niteliği taşımaktadır.

#### Finansal tabloların onaylanması:

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

### 2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

#### TMS'ye Uygunluk Beyanı

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

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

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

#### Kullanılan Para Birimi

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

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

#### Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

#### Konsolidasyona İlişkin Esaslar

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

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

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

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

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

Şirket'in yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde çoğunluk oy hakkına sahip olmadığı durumlarda, ilgili yatırımın faaliyetlerini tek başına yönlendirebilecek/yönetebilecek şekilde yeterli oy hakkının olması halinde, yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde kontrol gücü vardır. Şirket, aşağıdaki unsurlar da dahil olmak üzere, ilgili yatırımdaki oy çoğunluğunun kontrol gücü sağlamak için yeterli olup olmadığını değerlendirmesinde konuyla ilgili tüm olayları ve şartları göz önünde bulundurur:

- Şirket'in sahip olduğu oy hakkı ile diğer hissedarların sahip olduğu oy hakkının karşılaştırılması;
- Şirket ve diğer hissedarların sahip olduğu potansiyel oy hakları;
- Sözleşmeye bağlı diğer anlaşmalardan doğan haklar; ve
- Şirket'in karar verilmesi gereken durumlarda ilgili faaliyetleri yönetmede (geçmiş dönemlerdeki genel kurul toplantılarında yapılan oylamalar da dahil olmak üzere) mevcut gücünün olup olmadığını gösterebilecek diğer olay ve şartlar.

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

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

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

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

#### Grup'un mevcut bağlı ortaklığının sermaye payındaki değişiklikler

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

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

#### Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi

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

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

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

### 2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Grup, cari yıl içerisinde muhasebe politikalarında değişiklik yapmamıştır.

### 2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Grup'un cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

#### 2.4 Geçmiş dönem finansal tablolarında yapılan sınıflamalar

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

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

#### 2.5 TMS/TFRS'deki Değişiklikler

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

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

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

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

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

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

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

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

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

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

### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

#### Hasılat

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

#### Gayrimenkul satışlarından ve kiralamalarından elde edilen gelirler:

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

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

#### Otelcilik gelirleri:

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

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

#### Faiz geliri:

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

## **Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları**

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

### **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

#### **Stoklar**

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

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

#### **Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller**

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

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

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

#### **Maddi Duran Varlıklar**

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

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



## **Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları**

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

### **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

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

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

Binalar, Grup'un turizm otelcilik hizmetlerini yürüttükleri binalardan oluşmaktadır. Bina haricindeki maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların, maliyet veya değerlendirilmiş tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

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

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve konsolide kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

#### **Borçlanma Maliyetleri**

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

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

#### **Finansal Kiralama İşlemleri**

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

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

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

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

#### Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

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

Grup, her raporlama tarihinde varlıklarında değer düşüklüğü olup olmadığını belirlemek için maddi olan ve olmayan duran varlıklarının defter değerini inceler. Varlıklarda değer düşüklüğü olması durumunda, değer düşüklüğü tutarının belirlenebilmesi için varlıkların, varsa, geri kazanılabilir tutarı ölçülür. Bir varlığın geri kazanılabilir tutarının ölçülemediği durumlarda Grup, varlıkla ilişkili nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarını ölçer. Makul ve tutarlı bir tahsis esası belirlenmesi halinde Grup varlıkları nakit yaratan birimlere dağıtılır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, Grup varlıkları makul ve tutarlı bir tahsis esasının belirlenmesi için en küçük nakit yaratan birimlere dağıtılır.

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

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

#### Finansal araçlar

##### *Finansal varlıklar*

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

##### Ticari alacaklar

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

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

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

#### Nakit ve nakit benzerleri

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

#### Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

#### **Finansal yükümlülükler**

Grup'un finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Grup'un tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır.

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

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

#### Banka kredileri

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

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

#### Ticari borçlar

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

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

#### **Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve çıkarılması**

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

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

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

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

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

#### **İşletme birleşmeleri**

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

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

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

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

Satın alma metodu, satın alma maliyetini satın alınan varlıklar, yükümlülükler ve şarta bağlı yükümlülüklerin satın alınan gündeki gerçeğe uygun değerlerine dağıtılmasını gerektirmektedir. Söz konusu satın alınan şirketlerin TFRS 3'e göre belirlenmiş varlıkları, yükümlülükleri ve şarta bağlı yükümlülükleri satın alınma günündeki gerçeğe uygun değerlerinden kayıtlara yansıtılmaktadır. Satın alınan şirket, satın alma tarihinden itibaren konsolide gelir tablosuna dahil edilmektedir. İktisap edilen tanımlanabilir varlıkların, yükümlülüklerin ve koşullu yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin veya birleşme maliyetinin sadece geçici olarak belirlendiği durumlarda, birleşmenin gerçekleştiği dönemin sonunda birleşmenin ilk defa muhasebeleştirilmesinde geçici olarak yapılmaya zorunluluğu ortaya çıkarsa, Grup söz konusu geçici değerler üzerinden birleşme işlemini muhasebeleştirilmiştir. Geçici olarak belirlenmiş birleşme muhasebesinin birleşme tarihini takip eden iki ay içerisinde tamamlanması ve düzeltme kayıtlarının birleşme tarihinden itibaren yapılması gerekmektedir.

## **Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları**

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

### **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

#### **Kur Değişiminin Etkileri**

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

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

#### **Pay Başına Kazanç**

Konsolide kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç, net karın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırmabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

#### **Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar**

Raporlama döneminden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

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

#### **Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar**

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

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

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

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

#### Zarara sebebiyet verecek sözleşmeler

Zarara sebebiyet verecek sözleşmelerden kaynaklanan mevcut yükümlülükler, karşılık olarak hesaplanır ve muhasebeleştirilir. Grup'un, sözleşmeye bağlı yükümlülüklerini yerine getirmek için katlanılacak kaçınılmaz maliyetlerin bahse konu sözleşmeye ilişkin olarak elde edilmesi beklenen ekonomik faydaları aşan sözleşmesinin bulunması halinde, zarara sebebiyet verecek sözleşmenin varolduğu kabul edilir.

#### **Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler**

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

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

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

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

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

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

#### **Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar**

##### **a) Kıdem tazminatı karşılığı**

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

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

##### **b) Tanımlanan katkı planları:**

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

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

#### c) Kullanılmamış izin hakları

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

#### Nakit Akım Tablosu

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

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

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

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

#### İlişkili taraflar

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

Söz konusu kişinin,

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

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

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

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

### 2.7 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

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

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

#### 2.8 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

##### Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Binaların gerçeğe uygun değer tespitleri

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

##### Ertelenmiş Vergi

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

##### Şüpheli Alacak Karşılıkları

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

##### Borçlanma maliyetleri

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

#### 2.9 İşletmenin sürekliliği

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



## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

#### 3. Bölümlere göre raporlama

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

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

Grup'un faaliyet bölümlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

| 31 Aralık 2014                                    |                                  |                  |                                       |               |
|---|----------------------------------|------------------|---------------------------------------|---------------|
|   | Gayrimenkul<br>yatırım ortaklığı | Turizm otelcilik | Konsolidasyon ve<br>TFRS düzeltmeleri | Toplam        |
| Kar veya zarar kısmı                              |                                  |                  |                                       |               |
| Hasılat   | 331.455.038                      | 123.383.304      | (71.889.136)                          | 382.949.206   |
| Satışların maliyeti (-)                           | (214.650.714)                    | (97.172.405)     | 58.136.736                            | (253.686.383) |
| Brüt kar  | 116.804.324                      | 26.210.899       | (13.752.400)                          | 129.262.823   |
| Genel yönetim giderleri (-)                       | (606.230)                        | (3.149.331)      | (5.945.540)                           | (9.701.101)   |
| Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)         | (436.625)                        | (8.457.830)      | (7.273.923)                           | (16.168.378)  |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler                | 268.372                          | 2.120.232        | 150.739.060                           | 153.127.664   |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)            | (729)                            | (3.310.904)      | (15.229.220)                          | (18.540.853)  |
| Esas faaliyet (zarar)/karı                        | 116.029.112                      | 13.413.066       | 108.537.977                           | 237.980.155   |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler                 | 828.964                          | (667.472)        | (58.131)                              | 103.361       |
| Finansman gideri öncesi faaliyet (zararı)/karı    | 116.858.076                      | 12.745.594       | 108.479.846                           | 238.083.516   |
| Finansman giderleri                               | 35.703.054                       | 2.326.662        | (54.017.550)                          | (15.987.834)  |
| Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/karı | 152.561.130                      | 15.072.256       | 54.462.296                            | 222.095.682   |
| Vergi Geliri / (Gideri)                           | -                                | -                | (1.841.440)                           | (1.841.440)   |
| Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/(gideri)      | -                                | -                | -                                     | -             |
| Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)                  | -                                | -                | (1.841.440)                           | (1.841.440)   |
| Dönem (zararı)/karı                               | 152.561.130                      | 15.072.256       | 52.620.856                            | 220.254.242   |
| 31 Aralık 2013                                    |                                  |                  |                                       |               |
|   | Gayrimenkul<br>yatırım ortaklığı | Turizm otelcilik | Konsolidasyon ve<br>TFRS düzeltmeleri | Toplam        |
| Kar veya zarar kısmı                              |                                  |                  |                                       |               |
| Hasılat   | 17.982.947                       | 107.492.948      | (32.518.642)                          | 92.957.253    |
| Satışların maliyeti (-)                           | (24.470.647)                     | (68.494.661)     | 38.742.745                            | (54.222.563)  |
| Brüt kar  | (6.487.700)                      | 38.998.287       | 6.224.103                             | 38.734.690    |
| Genel yönetim giderleri (-)                       | (439.959)                        | (20.320.704)     | 14.475.645                            | (6.285.018)   |
| Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)         | (777.047)                        | (6.417.448)      | (7.326.411)                           | (14.520.906)  |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler                | 2.665.935                        | 1.954.953        | 25.107.264                            | 29.728.152    |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)            | -                                | (531.922)        | (4.682.852)                           | (5.214.774)   |
| Esas faaliyet (zarar)/karı                        | (5.038.771)                      | 13.683.166       | 33.797.749                            | 42.442.144    |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler                 | -                                | -                | 77.892                                | 77.892        |
| Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)             | -                                | -                | (321)                                 | (321)         |
| Finansman gideri öncesi faaliyet (zararı)/karı    | (5.038.771)                      | 13.683.166       | 33.875.320                            | 42.519.715    |
| Finansman giderleri (-)                           | (6.872.753)                      | 8.841.033        | (40.108.578)                          | (38.140.298)  |
| Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/karı | (11.911.524)                     | 22.524.199       | (6.233.258)                           | 4.379.417     |
| Vergi Geliri / (Gideri)                           | -                                | (1.786.433)      | (2.553.273)                           | (4.339.706)   |
| Dönem vergi geliri/(gideri)                       | -                                | (1.786.433)      | -                                     | (1.786.433)   |
| Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)                  | -                                | -                | (2.553.273)                           | (2.553.273)   |
| Dönem (zararı)/karı                               | (11.911.524)                     | 20.737.766       | (8.786.531)                           | 39.711        |

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### 3. Bölümlere göre raporlama (devamı)

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

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

| 31 Aralık 2013                 |                               |                    |                                    |                      |
|--------------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------------------|----------------------|
| Varlıklar                      | Gayrimenkul yatırım ortaklığı | Turizm-otelcilik   | Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri | Toplam               |
| Dönen varlıklar                | 234.189.450                   | 70.561.539         | 108.172.315                        | 412.923.304          |
| Cari olmayan / Duran varlıklar | 628.784.146                   | 88.788.477         | 147.424.909                        | 864.997.532          |
| <b>Toplam varlıklar</b>        | <b>862.973.596</b>            | <b>159.350.016</b> | <b>255.597.224</b>                 | <b>1.277.920.836</b> |

| 31 Aralık 2013            |                               |                    |                                    |                      |
|---------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------------------|----------------------|
| Kaynaklar                 | Gayrimenkul yatırım ortaklığı | Turizm-otelcilik   | Konsolidasyon ve TFRS düzeltmeleri | Toplam               |
| Kısa vadeli yükümlülükler | 469.002.800                   | 33.122.285         | (162.862.829)                      | 339.262.256          |
| Uzun vadeli yükümlülükler | 195.615.919                   | 2.024.617          | 73.918.124                         | 271.558.660          |
| Özkaynaklar               | 210.266.401                   | 103.465.348        | 353.368.171                        | 667.099.920          |
| <b>Toplam kaynaklar</b>   | <b>874.885.120</b>            | <b>138.612.250</b> | <b>264.423.466</b>                 | <b>1.277.920.836</b> |

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

| Amortisman / İtfa Payları | 1 Ocak-31 Aralık 2014 | 1 Ocak-31 Aralık 2013 |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Turizm – otelcilik        | 5.728.833             | 4.313.023             |
| Gayrimenkul yatırımları   | 4.403.435             | 8.143.019             |
|                           | <b>10.132.268</b>     | <b>12.456.042</b>     |

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### 4. Nakit ve nakit benzerleri

|  | 31 Aralık<br>2014  | 31 Aralık<br>2013  |
|--|--------------------|--------------------|
| Kasa                                   | 64.402             | 64.243             |
| Bankadaki nakit                        | 148.589.801        | 125.141.157        |
| Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar | 119.339.458        | 108.611.701        |
| Vadesiz mevduatlar                     | 29.250.343         | 16.529.456         |
|  | <b>148.654.203</b> | <b>125.205.400</b> |

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

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

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

### 5. Finansal yatırımlar

|                                    | 31 Aralık<br>2014 | 31 Aralık<br>2013 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Satılmaya hazır finansal varlıklar | 10.474            | 10.474            |
|                                    | <b>10.474</b>     | <b>10.474</b>     |

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

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### 6. Finansal borçlar

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

| Finansal borçlar                                 | 31 Aralık 2014     | 31 Aralık 2013     |
|--|--------------------|--------------------|
| Kısa vadeli borçlanmalar                         | 77.988.996         | 34.178.843         |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları | 190.490.376        | 116.072.147        |
| Uzun vadeli borçlanmalar                         | 172.182.713        | 153.086.548        |
|  | <b>440.662.085</b> | <b>303.337.538</b> |

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

| Finansal borçlar                        | 31 Aralık 2014     | 31 Aralık 2013     |
|---|--------------------|--------------------|
| Banka kredileri                         | 440.357.396        | 302.679.824        |
| Finansal kiralama işlemlerinden borçlar | 304.689            | 657.714            |
|   | <b>440.662.085</b> | <b>303.337.538</b> |

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

|                               | 31 Aralık 2014     | 31 Aralık 2013     |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| 1 yıl içerisinde ödenecek     | 268.174.681        | 149.593.276        |
| 1 – 2 yıl içerisinde ödenecek | 129.538.666        | 153.086.548        |
| 2-5 yıl içerisinde ödenecek   | 42.644.049         | -                  |
|                               | <b>440.357.396</b> | <b>302.679.824</b> |

Banka kredilerinin döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

| Para birimi | Faiz oranı      | 31 Aralık 2014     |                    |
|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
|             |                 | Kısa vadeli        | Uzun vadeli        |
| TL          | %11,22 - %15,06 | 127.243.742        | 139.620.069        |
| ABD Doları  | %4,06 - %6,49   | 131.125.977        | -                  |
| Avro        | %4,19           | 9.804.962          | 32.562.646         |
|             |                 | <b>268.174.681</b> | <b>172.182.715</b> |

| Para birimi | Faiz oranı     | 31 Aralık 2013     |                    |
|-------------|----------------|--------------------|--------------------|
|             |                | Kısa vadeli        | Uzun vadeli        |
| TL          | %0,00 - %11,40 | 23.565.761         | 80.000.000         |
| ABD Doları  | %2,00 - %6,00  | 126.027.515        | 73.086.548         |
|             |                | <b>149.593.276</b> | <b>153.086.548</b> |

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

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### 7. Ticari alacak ve borçlar

#### a) Ticari Alacaklar:

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

Grup'un turizm şirketlerine istinaden ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süreleri 7 ile 30 gün arasında değişmektedir (31 Aralık 2013: 7 ile 30 gün). Grup'un diğer ticari alacaklarına ilişkin ortalama vade süresi 100 gündür.

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

| Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2014 | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2013 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Açılış bakiyesi                             | <b>926.567</b>            | 793.149                   |
| Dönem gideri (Not 19)                       | <b>2.146.481</b>          | 418.997                   |
| Tahsilatlar                                 | <b>(34.740)</b>           | (285.579)                 |
| Kapanış bakiyesi                            | <b>3.038.308</b>          | 926.567                   |

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

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

#### b) Ticari Borçlar:

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

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

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

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### 7. Ticari alacak ve borçlar (devamı)

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

| Uzun vadeli ticari borçlar | 31 Aralık 2014    | 31 Aralık 2013 |
|----------------------------|-------------------|----------------|
| Ticari borçlar(*)          | 15.277.146        | -              |
| Borç reeskontu (-)         | (4.534.344)       | -              |
|                            | <b>10.742.802</b> | -              |

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

### 8. Diğer alacaklar ve borçlar

#### a) Diğer Alacaklar

| Kısa vadeli diğer alacaklar    | 31 Aralık 2014 | 31 Aralık 2013 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Bloke mevduat                  | 388.207        | 1.240.853      |
| Verilen depozito ve teminatlar | 33.752         | 76.505         |
| Diğer                          | 334.980        | 74.216         |
|                                | <b>756.939</b> | 1.391.574      |

| Uzun vadeli diğer alacaklar    | 31 Aralık 2014 | 31 Aralık 2013 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Verilen depozito ve teminatlar | 276.983        | 111.339        |
|                                | <b>276.983</b> | 111.339        |

#### b) Diğer Borçlar

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

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

#### Uzun vadeli diğer borçlar:

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

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

#### 9. Stoklar

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

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

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

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

#### 10. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

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

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

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

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### 10. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler (devamı)

| Kısa vadeli ertelenmiş gelirler  | 31 Aralık 2014    | 31 Aralık 2013     |
|----------------------------------|-------------------|--------------------|
| Alınan sipariş avansları (*)     | 31.668.487        | 157.557.910        |
| Gelecek aylara ait gelirler (**) | 6.363.305         | 6.120.430          |
|                                  | <b>38.031.792</b> | <b>163.678.340</b> |

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

| Uzun vadeli ertelenmiş gelirler | 31 Aralık 2014    | 31 Aralık 2013    |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Alınan sipariş avansları (*)    | 11.830.252        | 20.345.209        |
|                                 | <b>11.830.252</b> | <b>20.345.209</b> |

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

### 11. Diğer varlık ve yükümlülükler

| Diğer dönen varlıklar | 31 Aralık 2014    | 31 Aralık 2013    |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Devreden KDV          | 25.561.453        | 33.467.425        |
| Diğer KDV             | 53.460            | 39.021            |
| İş avansları          | 18.578            | 6.639             |
| Diğer                 | 7.800             | 3.145             |
|                       | <b>25.641.291</b> | <b>33.516.230</b> |



## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### 12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

|   | Arazi ve arsalar   | Binalar            | Toplam             |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>1 Ocak 2014 itibariyle açılış bakiyesi</b>     | <b>181.591.380</b> | <b>275.666.886</b> | <b>457.258.266</b> |
| Alımlar   | 21.829.844         | -                  | 21.829.844         |
| Transfer (*) (**)                                 | 8.266.544          | 69.961.254         | 78.227.798         |
| Makul değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç    | 12.374.734         | 109.889.391        | 122.264.125        |
| <b>31 Aralık 2014 itibariyle kapanış bakiyesi</b> | <b>224.062.502</b> | <b>455.517.531</b> | <b>679.580.033</b> |
|   | Arazi ve arsalar   | Binalar            | Toplam             |
| <b>1 Ocak 2013 itibariyle açılış bakiyesi</b>     | <b>103.746.341</b> | <b>270.245.881</b> | <b>373.992.222</b> |
| Alımlar   | -                  | 9.185.024          | 9.185.024          |
| Bağlı ortaklık alımı (***)                        | 61.356.587         | 5.673.000          | 67.029.587         |
| Makul değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç    | 16.488.452         | (9.437.019)        | 7.051.433          |
| <b>31 Aralık 2013 itibariyle kapanış bakiyesi</b> | <b>181.591.380</b> | <b>275.666.886</b> | <b>457.258.266</b> |

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

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

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### 12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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

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

- (\*) 31 Aralık 2014 tarihli değerleme raporunda, "Balmumcu Arsa" içerisinde bulunan 197 parsel numaralı gayrimenkulün cins tashihi yapı olduğu ve "Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmadığı belirtilmiştir ve söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer alması için; üzerinde yer alan yapıya ilişkin olarak "Yapı Kullanımı İzin Belgesi"nin alınması veya otel projesi kapsamında yıkılması öngörülen binanın yıkım işlemlerinin makul bir süre içerisinde tamamlanarak "cins tashihi" yapılması ve gayrimenkulün arsa niteliğine kavuşturulmasının gerekli olduğunun düşünüldüğü ifade edilmiştir. Ayrıca 150 parsel numaralı gayrimenkulün üzerinde bulunan yapının yıkılarak gayrimenkulün durumunun arsa tescilli tapusuyla uyumlu hale getirildikten sonra arsa portföyüne dâhil edilebileceğinin düşünüldüğü ifade edilmiştir.
- (\*\*) Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy mahallesi 3394 Ada 1 no'lu parselde yer alan Bulvar 216 projesindeki 43 adet bağımsız bölüm için REEL Gayrimenkul Değerleme AŞ tarafından 31 Aralık 2014 tarihinde yapılan değerleme raporuna göre söz konusu taşınmazın değeri 171.804.493 TL olarak belirlenmiştir. Bağımsız bölümler ile alakalı uzun vadeli kira sözleşmelerinin yapılmış olması ve AVM'nin hâlihazırda açılmış olmasından ötürü gerçeğe uygun değer olarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi sonucunda çıkan değerlerin kullanılması kararlaştırılmıştır. Değerin belirlenmesi esnasında taşınmazlardan elde edilecek kira gelirinin yıllık %7 oranında artacağı öngörülerek 10 senelik periyotta elde edilecek nakit akışları hesaplanmış ve hesaplanan tutar vergi öncesi %10,5 indirgeme oranı ile iskonto edilmiştir. Oluşması beklenen yönetim ve işletme giderinin, benzer örneklerde bir AVM'de ortalama oran olan %4 olacağı varsayılmaktadır.

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

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

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

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

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### 13. Maddi duran varlıklar

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

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

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### 13. Maddi duran varlıklar (devamı)

|  | Yer altı ve yer üstü düzenleri | Binalar      | Tesis, makine ve cihazlar | Taşıtlar  | Demirbaşlar  | Yapılmakta olan yatırımlar | Toplam       |
|--|--------------------------------|--------------|---------------------------|-----------|--------------|----------------------------|--------------|
| <b>Maliyet değeri</b>                      |                                |              |                           |           |              |                            |              |
| 1 Ocak 2013 itibariyle açılış bakiyesi     | -                              | 320.745.332  | 7.525.470                 | 817.210   | 23.129.925   | -                          | 352.217.937  |
| Alımlar                                    | 204.964                        | 667.007      | 236.346                   | 307.918   | 3.402.301    | 228.313                    | 5.046.849    |
| Çıkışlar                                   | -                              | -            | -                         | (120.890) | -            | -                          | (120.890)    |
| 31 Aralık 2013 itibariyle kapanış bakiyesi | 204.964                        | 321.412.339  | 7.761.816                 | 1.004.238 | 26.532.226   | 228.313                    | 357.143.896  |
| <b>Birikmiş amortismanlar</b>              |                                |              |                           |           |              |                            |              |
| 1 Ocak 2013 itibariyle açılış bakiyesi     | -                              | (17.896.170) | (3.979.859)               | (622.797) | (15.655.569) | -                          | (38.154.395) |
| Dönem gideri                               | (5.901)                        | (5.805.526)  | (577.138)                 | (131.780) | (2.069.654)  | -                          | (8.589.999)  |
| Çıkışlar                                   | -                              | -            | -                         | 120.890   | -            | -                          | 120.890      |
| 31 Aralık 2013 itibariyle kapanış bakiyesi | (5.901)                        | (23.701.696) | (4.556.997)               | (633.687) | (17.725.223) | -                          | (46.623.504) |
| 31 Aralık 2013 itibariyle kapanış bakiyesi | 199.063                        | 297.710.643  | 3.204.819                 | 370.551   | 8.807.003    | 228.313                    | 310.520.392  |

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

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### 13. Maddi duran varlıklar (devamı)

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

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

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

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

|                          | <b>31 Aralık 2014</b> | 31 Aralık 2013 |
|--------------------------|-----------------------|----------------|
| Maliyet                  | <b>73.228.702</b>     | 69.949.031     |
| Birikmiş amortisman      | <b>(11.939.388)</b>   | (10.758.214)   |
| <b>Net defter değeri</b> | <b>61.289.314</b>     | 59.190.817     |

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

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### 14. Maddi olmayan duran varlıklar

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

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

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

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

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

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### 15. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

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

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

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

|                 | 31 Aralık 2014             |                      |              | 31 Aralık 2013             |                      |              |
|-----------------|----------------------------|----------------------|--------------|----------------------------|----------------------|--------------|
|                 | Döviz tutarı<br>ABD Doları | Döviz tutarı<br>Avro | Toplam<br>TL | Döviz tutarı<br>ABD Doları | Döviz tutarı<br>Avro | Toplam<br>TL |
| Teminat mektubu | 32.851.267                 | 7.200.000            | 248.762.627  | 826.267                    | 9.000.000            | 50.125.696   |
|                 | 32.851.267                 | 7.200.000            | 248.762.627  | 826.267                    | 9.000.000            | 50.125.696   |

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

|                         | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2014 | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2013 |
|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Açılış bakiyesi</b>  | <b>600.825</b>             | <b>504.851</b>             |
| Dönem gideri (Not 19)   | 40.914                     | 95.974                     |
| <b>Kapanış bakiyesi</b> | <b>641.739</b>             | <b>600.825</b>             |

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

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### 16. Çalışanlara sağlanan faydalar

#### Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

|                                   | 31 Aralık 2014   | 31 Aralık 2013   |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Personele ödenecek ücretler       | 947.446          | 687.975          |
| Ödenecek sosyal güvenlik primleri | 349.540          | 314.862          |
|                                   | <b>1.296.986</b> | <b>1.002.837</b> |

#### Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar

|                              | 31 Aralık 2014 | 31 Aralık 2013 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Kıdem tazminatı karşılığı    | 183.372        | 79.538         |
| Kullanılmayan izin karşılığı | 480.082        | 544.491        |
|                              | <b>663.454</b> | <b>624.029</b> |

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

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

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



## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### 16. Çalışanlara sağlanan faydalar (devamı)

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %5,00 enflasyon ve %9,00 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,81 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2013: %3,58). Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2015 tarihinden itibaren geçerli olan 3.541,37 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

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

İzin karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|  | 2014           | 2013           |
|--|----------------|----------------|
| 1 Ocak itibariyle karşılık                       | 544.491        | 345.097        |
| Dönem gideri / (sene içerisinde kullanılan), net | (64.409)       | 199.394        |
| <b>31 Aralık itibariyle karşılık</b>             | <b>480.082</b> | <b>544.491</b> |

### 17. Özkaynaklar

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

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

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

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

(\*) Ana ortaklar tarafından kontrol edilen şirket

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### 17. Özkaynaklar (devamı)

*Ödenmiş Sermaye:*

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

Şirket, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde 300.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuştur. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay gruplarından A grubu nama yazılı paylar (1.000.000 TL) lider sermayedar Ahmet Akbalık'a aittir. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi (tamamı 6 kişiden oluşmaktadır) A grubu pay sahiplerinin çoğunlukla göstereceği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir. Çıkarılmış sermayenin B grubu payların tamamını oluşturan 156.000.000 TL tutarındaki kısmı ise hamiline yazılıdır. Yönetim kurulu üyelerinin 2 adedi de sermaye piyasası mevzuatının ön gördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir.

*Paylara ilişkin primler:*

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

*Kar dağıtımı:*

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

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

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

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

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### 17. Özkaynaklar (devamı)

*Birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler*

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

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

### 18. Hasılat

#### a) Satışlar

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

**Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları**

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

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

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

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

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

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

**Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları**

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

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

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

**20. Niteliklerine göre giderler**

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

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

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### 21. Esas faaliyetlerden diğer gelir / giderler

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

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

(\*) Ticari faaliyetlerden kaynaklanan kur farklarından oluşmaktadır.

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

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

(\*) Ticari faaliyetlerden kaynaklanan kur farklarından oluşmaktadır.

### 22. Yatırım faaliyetlerinden gelirler

|                           | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2014 | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2013 |
|---------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Sabit kıymet satış geliri | 54.455                     | 77.892                     |
| Diğer                     | 48.906                     | -                          |
|                           | <b>103.361</b>             | <b>77.892</b>              |

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### 23. Finansman giderleri

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

### 24. Vergi varlık ve yükümlülükleri

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

Vergi gideri aşağıdakilerden oluşmaktadır;

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan ana ortaklık Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15' inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### 24. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

#### Kurumlar Vergisi

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

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

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

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibariyle hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2014 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibariyle vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %20’dir (2013: %20). Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

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

#### Ertelenmiş Vergi

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS’ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS’ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %20’dir (2013 :%20).

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



## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### 24. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:

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

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

|  | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2014 | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2013 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| 1 Ocak itibariyle açılış bakiyesi            | 45.035.238                 | 42.997.866                 |
| Özkaynak altında muhabeleştirilen            | 3.171.720                  | -                          |
| Gelir tablosunda muhasebeleştirilen          | 1.841.440                  | 2.553.273                  |
| Konsolidasyon kapsamındaki değişiklikler     | 204.426                    | (515.901)                  |
| <b>31 Aralık itibariyle kapanış bakiyesi</b> | <b>50.252.824</b>          | 45.035.238                 |

*Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:*

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

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### 25. Pay başına kazanç

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

### 26. İlişkili taraf açıklamaları

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

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

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

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### 26. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

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

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

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### 26. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

| İlişkili taraflarla olan bakiyeler                   | 31 Aralık 2013 |                |             |                |             |                |             |                    |
|--|----------------|----------------|-------------|----------------|-------------|----------------|-------------|--------------------|
|  | Alacaklar      |                |             |                | Borçlar     |                |             |                    |
|  | Kısa vadeli    |                | Uzun vadeli |                | Kısa vadeli |                | Uzun vadeli |                    |
|  | Ticari         | Ticari olmayan | Ticari      | Ticari olmayan | Ticari      | Ticari olmayan | Ticari      | Ticari olmayan(**) |
| <b>Ortaklar</b>                                      |                |                |             |                |             |                |             |                    |
| Ortaklara borçlar                                    | -              | -              | -           | -              | -           | -              | -           | 6.688.991          |
| <b>Diğer ilişkili şirketler</b>                      |                |                |             |                |             |                |             |                    |
| Aytur Turizm Yat. İşl. San. Tic. A.Ş. (*)            | -              | -              | -           | -              | -           | 1.500.000      | -           | -                  |
| <b>Ana ortak tarafından kontrol edilen şirketler</b> |                |                |             |                |             |                |             |                    |
| Özak Tekstil (***)                                   | 259.835        | -              | -           | -              | -           | 5.991.937      | -           | 43.522.662         |
| Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.             | 41.537         | -              | -           | -              | 1.769.261   | -              | -           | -                  |
| Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.         | 505            | -              | -           | -              | 311         | -              | -           | -                  |
| Özak Global Holding A.Ş.                             | 19.364         | -              | -           | -              | 105.867     | -              | -           | -                  |
| Diğer  | 22.166         | -              | -           | -              | 259.506     | -              | -           | -                  |
|  | 343.407        | -              | -           | -              | 2.134.945   | 7.491.937      | -           | 50.211.653         |

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

(\*\*) Grup'un bağlı ortaklıklarından Arstate hisselerinin %54,8'lik kısmı 27 Haziran 2013 tarihinde ilişkili şirketlerden olan Özak Tekstil'den satın alınmıştır. Özak Tekstil'e olan uzun vadeli ticari olmayan borç tutarı Özak Tekstil'den satın alınan Arstate hisselerine ilişkindir. Borcun vadesi 2 yıl olup, ilk yıl sadece faiz ikinci yıl faiz ve anapara ödemesi şeklindedir. Borca işletilen faiz yıllık %8,30'dur. Ortaklara borçlar olan uzun vadeli ticari borç tutarı İstanbul, Göktürk Köyü'nde bulunan 963 parsel numaralı taşınmazın 6292 sayılı Kanun kapsamında satın alınmasına yöneliktir.

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

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### 26. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

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

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

**Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları**

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

**26. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)**

| 1 Ocak – 31 Aralık 2013                         |                   |                  |                  |                  |             |                       |                   |
|---|-------------------|------------------|------------------|------------------|-------------|-----------------------|-------------------|
|   | Hizmet alımları   | Hizmet satışları | Faiz giderleri   | Kira geliri      | Kira gideri | Sabit kıymet alımları | Hisse alımı (*)   |
| <b>Ortaklar</b>                                 |                   |                  |                  |                  |             |                       |                   |
| Ortaklar  | -                 | -                | -                | -                | -           | 8.266.544             | -                 |
| <b>Ana ortak tarafından yönetilen şirketler</b> |                   |                  |                  |                  |             |                       |                   |
| Özak Tekstil                                    | 33.377            | 190.730          | 1.731.806        | 3.602.778        | -           | -                     | 41.467.656        |
| Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.        | 21.560.748        | 9.026            | -                | 179.567          | -           | -                     | -                 |
| Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.    | -                 | 220              | -                | 4.310            | -           | -                     | -                 |
| Özak Global Holding A.Ş.                        | 1.415.356         | 8.698            | -                | 71.110           | -           | -                     | -                 |
| Diğer   | 987.053           | 18.491           | -                | 30.168           | -           | -                     | -                 |
|   | <b>23.996.534</b> | <b>227.165</b>   | <b>1.731.806</b> | <b>3.887.933</b> | -           | <b>8.266.544</b>      | <b>41.467.656</b> |

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### 26. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Yıl içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

|  | <b>1 Ocak –<br/>31 Aralık 2014</b> | <b>1 Ocak –<br/>31 Aralık 2013</b> |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar | <b>2.378.672</b>                   | 1.988.965                          |
|  | <b>2.378.672</b>                   | 1.988.965                          |

### 27. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

#### a) Sermaye Risk Yönetimi

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

Grup'un sermaye yapısı 6. notta açıklanan kredileri de içeren borçlar, ve sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye, yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Grup'un Yönetim Kurulu sermaye yapısını yılda iki kez olmak üzere inceler. Bu incelemeler sırasında Kurul, sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskleri değerlendirir. Grup, Kurul'un yaptığı önerilere dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi, mevcut varlıkların elden mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri, yeni hisse ihracı ve hisselerin geri satın alımı yollarıyla dengede tutmayı amaçlamaktadır.

#### b) Finansal Risk Faktörleri

Grup faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski ve nakit akımı faiz oranı riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Grup'un risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Grup finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda merkezi bir hazine bölümü tarafından yürütülmektedir. Risk politikalarına ilişkin olarak ise Grup'un hazine bölümü tarafından finansal risk tanımlanır, değerlendirilir ve Grup'un operasyon üniteleri ile birlikte çalışmak suretiyle riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır.

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

#### *b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)*

##### *b.1) Kredi riski yönetimi*

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

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



Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

*b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)*

*b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)*

| 31 Aralık 2013  | Alacaklar        |             |                 |             | Bankalardaki mevduat |
|---|------------------|-------------|-----------------|-------------|----------------------|
|   | Ticari alacaklar |             | Diğer alacaklar |             |                      |
|   | İlişkili taraf   | Diğer taraf | İlişkili taraf  | Diğer taraf |                      |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)                             | 343.407          | 23.853.641  | -               | 1.502.913   | 125.141.157          |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence alınmış kısmı  | -                | -           | -               | -           | -                    |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | 343.407          | 19.432.714  | -               | 1.498.920   | 125.141.157          |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri            | -                | 4.420.927   | -               | 3.993       | -                    |
| - teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı  | -                | -           | -               | -           | -                    |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri                               | -                | -           | -               | -           | -                    |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)  | -                | 926.567     | -               | -           | -                    |
| - Değer düşüklüğü (-)   | -                | (926.567)   | -               | -           | -                    |

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

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

#### *b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)*

##### *b.1) Kredi riski yönetimi*

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Grup'a finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Grup, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Grup'un maruz kaldığı kredi riskleri ve müşterilerin kredi dereceleri devamlı olarak izlenmektedir. Kredi riski, müşteriler için belirlenen ve risk yönetimi kurulu tarafından her yıl incelenen ve onaylanan sınırlar aracılığıyla kontrol edilmektedir.

Vadesi geçen alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

| 31 Aralık 2014                               | Alacaklar        |                 | Toplam           |
|--|------------------|-----------------|------------------|
|  | Ticari alacaklar | Diğer alacaklar |                  |
| Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş             | 759.585          | -               | 759.585          |
| Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş               | 711.222          | -               | 711.222          |
| Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş              | 120.009          | -               | 120.009          |
| Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş              | 17.783           | -               | 17.783           |
| <b>Toplam vadesi geçen alacaklar</b>         | <b>1.608.599</b> | <b>-</b>        | <b>1.608.599</b> |
| Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | -                | -               | -                |

  

| 31 Aralık 2013                               | Alacaklar        |                 | Toplam           |
|--|------------------|-----------------|------------------|
|  | Ticari alacaklar | Diğer alacaklar |                  |
| Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş             | 452.229          | -               | 452.229          |
| Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş               | 2.226.463        | -               | 2.226.463        |
| Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş              | 1.742.235        | -               | 1.742.235        |
| Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş              | -                | 3.993           | 3.993            |
| <b>Toplam vadesi geçen alacaklar</b>         | <b>4.420.927</b> | <b>3.993</b>    | <b>4.424.920</b> |
| Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | -                | -               | -                |

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

#### *b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)*

##### *b.2) Likidite risk yönetimi*

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk, Yönetim Kurulu'na aittir. Yönetim kurulu, Grup yönetiminin kısa, orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için, uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Grup, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlamak suretiyle yönetir.

Aşağıdaki tablo, Grup'un türev niteliğinde olmayan ve olan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödenmesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

#### **Likidite riski tablosu:**

##### **31 Aralık 2014**

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

##### **31 Aralık 2013**

| Sözleşme uyarınca vadeler        | Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı |                    |                    |                    |                     |
|----------------------------------|--|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
|                                  | Defter değeri                            | (I+II+III)         | 3 aydan kısa (I)   | 3-12 ay arası (II) | 1-5 yıl arası (III) |
| Banka kredileri                  | 302.679.824                              | 382.597.524        | 86.099.830         | 131.740.977        | 164.756.717         |
| Finansal kiralama yükümlülükleri | 657.714                                  | 672.122            | 224.041            | 448.081            | -                   |
| Ticari borçlar                   | 14.196.985                               | 16.078.635         | 6.374.200          | 8.126.882          | 1.577.553           |
| Diğer borçlar                    | 59.528.646                               | 59.528.646         | 9.316.993          | -                  | 50.211.653          |
| <b>Toplam yükümlülükler</b>      | <b>377.063.169</b>                       | <b>458.876.927</b> | <b>102.015.064</b> | <b>140.315.940</b> | <b>216.545.923</b>  |

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

#### *b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)*

##### *b.3) Piyasa riski yönetimi*

##### *b.3.1) Kur riski yönetimi*

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

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

| 31 Aralık 2014  |  |               |                     |                   |
|---|--|---------------|---------------------|-------------------|
|   | TL karşılığı<br>(Fonksiyonel<br>para birimi) | Diğer         | ABD Doları          | Avro              |
| 1. Ticari alacak  | 11.071.577                                   | 2.108         | 3.596.965           | 965.361           |
| 2. Parasal Finansal Varlıklar                                 | 81.310.095                                   | 13.981        | 16.731.634          | 15.057.012        |
| 3. Diğer  | 129.109                                      | -             | 55.677              | -                 |
| <b>4. Dönen varlıklar</b>                                     | <b>92.510.781</b>                            | <b>16.089</b> | <b>20.384.276</b>   | <b>16.022.373</b> |
| <b>5. Toplam varlıklar</b>                                    | <b>92.510.781</b>                            | <b>16.089</b> | <b>20.384.276</b>   | <b>16.022.373</b> |
| 6. Ticari borçlar   | 16.288.998                                   | -             | 7.013.285           | 9.179             |
| 7. Finansal yükümlülükler                                     | 140.930.939                                  | -             | 56.546.629          | 3.476.074         |
| <b>8. Kısa vadeli yükümlülükler</b>                           | <b>157.219.937</b>                           | <b>-</b>      | <b>63.559.914</b>   | <b>3.485.253</b>  |
| 9. Finansal yükümlülükler                                     | 32.562.646                                   | -             | -                   | 11.544.172        |
| 10. Parasal olan diğer yükümlülükler                          | 23.418.177                                   | 100           | 8.928.740           | 961.932           |
| <b>11. Uzun vadeli yükümlülükler</b>                          | <b>55.980.823</b>                            | <b>100</b>    | <b>8.928.740</b>    | <b>12.506.104</b> |
| <b>12. Toplam yükümlülükler</b>                               | <b>213.200.760</b>                           | <b>100</b>    | <b>72.488.654</b>   | <b>15.991.357</b> |
| <b>13. Net yabancı para varlık /<br/>yükümlülük pozisyonu</b> | <b>(120.689.979)</b>                         | <b>15.989</b> | <b>(52.104.378)</b> | <b>31.016</b>     |

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

*b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)*

*b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)*

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

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

#### b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

##### b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

#### Kur riskine duyarlılık

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

Aşağıdaki tablo Grup'un ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Grup içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yıl sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yıl sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Bu analiz, dış kaynaklı krediler ile birlikte Grup içindeki yurt dışı faaliyetler için kullanılan, krediyi alan ve de kullanan tarafların fonksiyonel para birimi dışındaki kredilerini kapsamaktadır. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

|   | 31 Aralık 2014                     |                                     |
|---|------------------------------------|-------------------------------------|
|   | Yabancı paranın<br>değer kazanması | Yabancı paranın<br>değer kaybetmesi |
| ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde         |                                    |                                     |
| 1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü                        | (12.082.484)                       | 12.082.484                          |
| 2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)                     | -                                  | -                                   |
| <b>3- ABD Doları net etki (1+2)</b>                           | <b>(12.082.484)</b>                | <b>12.082.484</b>                   |
| Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde               |                                    |                                     |
| 1- Avro net varlık / yükümlülüğü                              | 8.749                              | (8.749)                             |
| 5- Avro riskinden korunan kısım (-)                           | -                                  | -                                   |
| <b>6- Avro net etki (4+5)</b>                                 | <b>8.749</b>                       | <b>(8.749)</b>                      |
| Diğer döviz kurlarının TL karşısında %10 değerlenmesi halinde |                                    |                                     |
| 7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü                       | 4.738                              | (4.738)                             |
| 8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)               | -                                  | -                                   |
| <b>9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)</b>               | <b>4.738</b>                       | <b>(4.738)</b>                      |
| <b>Toplam (3+6+9)</b>   | <b>(12.068.997)</b>                | <b>12.068.997</b>                   |

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

#### *b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)*

##### *b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)*

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

#### *b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)*

##### *b.3.2) Faiz oranı risk yönetimi*

#### ***Faiz oranı duyarlılığı***

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

|                             | 31 Aralık 2014     | 31 Aralık 2013 |
|-----------------------------|--------------------|----------------|
| <b>Sabit faizli araçlar</b> |                    |                |
| Finansal yükümlülükler      | <b>440.662.085</b> | 303.337.738    |
|                             | <b>440.662.085</b> | 303.337.738    |

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

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

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

| 31 Aralık 2014                    | Krediler ve alacaklar<br>(nakit ve nakit benzerleri dahil) | İtfa edilmiş değerinden<br>gösterilen finansal<br>yükümlülükler | Defter değeri | Dipnot<br>referansları |
|-----------------------------------|--|---|---------------|------------------------|
| <b>Finansal varlıklar</b>         |  |   |               |                        |
| Nakit ve nakit benzerleri         | 148.654.203  | -   | 148.654.203   | 4                      |
| Ticari alacaklar                  | 5.385.361  | -   | 5.385.361     | 7                      |
| İlişkili taraflardan alacaklar    | 1.030.888  | -   | 1.030.888     | 26                     |
| <b>Finansal yükümlülükler</b>     |  |   |               |                        |
| Finansal borçlar                  | -  | 440.662.085   | 440.662.085   | 6                      |
| Ticari borçlar                    | -  | 10.742.802  | 10.742.802    | 7                      |
| İlişkili taraflara ticari borçlar | -  | 3.706.400   | 3.706.400     | 26                     |
| İlişkili taraflara diğer borçlar  | -  | 32.616.757  | 32.616.757    | 26                     |
| 31 Aralık 2013                    | Krediler ve alacaklar<br>(nakit ve nakit benzerleri dahil) | İtfa edilmiş değerinden<br>gösterilen finansal<br>yükümlülükler | Defter değeri | Dipnot<br>referansları |
| <b>Finansal varlıklar</b>         |  |   |               |                        |
| Nakit ve nakit benzerleri         | 125.205.400  | -   | 125.205.400   | 4                      |
| Ticari alacaklar                  | 23.853.641   | -   | 23.853.641    | 7                      |
| İlişkili taraflardan alacaklar    | 343.407  | -   | 343.407       | 26                     |
| <b>Finansal yükümlülükler</b>     |  |   |               |                        |
| Finansal borçlar                  | -  | 303.337.538   | 303.337.538   | 6                      |
| Ticari borçlar                    | -  | 12.062.040  | 12.062.040    | 7                      |
| İlişkili taraflara ticari borçlar | -  | 58.338.535  | 58.338.535    | 26                     |
| İlişkili taraflara diğer borçlar  | -  | 1.500.000   | 1.500.000     | 26                     |

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



## **Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları**

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

### **28. Raporlama döneminden sonraki olaylar**

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

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

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

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

| Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler  | Tebliğdeki İlgili Düzenleme | 31 Aralık 2014     | 31 Aralık 2013 |
|---|-----------------------------|--------------------|----------------|
| A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım                            | Md. 24/(b)                  | -                  | -              |
| A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Vari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı | Md. 24/(b)                  | <b>105.023.358</b> | 82.024.969     |
| A3. Yabancı sermaye piyasası araçları   | Md. 24/(d)                  | -                  | -              |
| B1. Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar                                  | Md. 24/(d)                  | -                  | -              |
| B2. Atıl tutulan arsa/araziler  | Md. 24/(c)                  | <b>103.902.000</b> | 22.719.446     |
| C1. Yabancı iştirakler  | Md. 24/(d)                  | -                  | -              |
| C2. İşletmeci şirkete iştirak   | Md. 28/1(a)                 | <b>34.074.600</b>  | 34.074.600     |
| J. Gayrinakdi krediler  | Md. 31                      | -                  | -              |
| K. Üzerinde proje geliştirilecek, mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri                 | Md. 22/e                    | <b>288.007.640</b> | 275.528.680    |
| L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı  | Md. 22/(1)                  | -                  | -              |

## Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

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

### Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

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

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

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

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