

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Konsolide olmayan finansal tablolar hakkında bağımsız denetçi raporu

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Finansal Tablolara İlişkin Rapor

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2014 tarihli konsolide olmayan finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu, nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi bu finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") prensiplerine uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata ve hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na 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 hileden 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 olmayan finansal tablolar, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Diğer Hususlar

1. Görüşümüzü etkilememekle birlikte, konsolide olmayan finansal tabloların muhasebe esasını açıklayan 2.1 no'lu dipnotuna dikkatinizi çekeriz. 27 numaralı TMS uyarınca, bağlı ortaklıkları olan şirketlerin konsolide finansal tablolarının hazırlanması gerekmektedir. Dolayısıyla, Şirket, 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarını hazırlamış olup, söz konusu finansal tablolar üzerinde 11 Mart 2015 tarihli denetim raporu düzenlenmiş ve olumlu görüş açıklanmıştır. İlişikteki konsolide olmayan finansal tablolar ise, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından getirilen raporlama yükümlülüğünü karşılamak üzere hazırlanmıştır.
2. Şirket'in 31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla TMS'ye uygun olarak hazırlanan konsolide olmayan finansal tabloları tarafımızca denetlenmemiş olup, bu hesap dönemleri için bağımsız denetim raporu düzenlenmemiştir.
3. Ek olarak sunulan "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" dipnotunda 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 A.Ş. 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'dir. İlgili ipotek tutarının azalan borç tutarına paralel olarak azaltılması hususunda Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. tarafından ilgili bankaya müracaatta bulunulmuş olup, görüşmeler devam etmektedir.

Mevzuattan kaynaklanan diğer yükümlülüklerle ilişkin rapor

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398. Maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi hakkındaki denetçi raporu 11 Mart 2015 tarihi itibarıyla Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
2. TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 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 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 Denetçi

11 Mart 2015
İstanbul, Türkiye

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	1-2
KONSOLİDE OLMAYAN KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
KONSOLİDE OLMAYAN ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	6-53

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**31 Aralık 2014 tarihli
konsolide olmayan finansal durum tablosu
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

Varlıklar	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş	Geçmiş dönem	Geçmiş dönem
		Cari dönem	31 Aralık 2013	1 Ocak 2013
Dönen varlıklar		204.678.255	345.783.656	91.433.772
Nakit ve nakit benzerleri	3	109.785.050	82.024.969	5.288.410
Ticari alacaklar		995.422	98.675.713	1.648.137
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	16	16.395	91.391.234	1.628.269
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	979.027	7.284.479	19.868
Diğer alacaklar		630.587	1.274.787	2.901
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	6	630.587	1.274.787	2.901
Stoklar	7	68.001.714	141.551.143	79.003.688
Peşin ödenmiş giderler	8	4.867.741	5.039.563	13.830
Diğer dönen varlıklar	9	20.397.741	17.217.481	5.476.806
Duran varlıklar		1.333.254.788	770.947.919	560.226.100
Finansal yatırımlar	10	432.772.376	288.541.133	173.220.804
Müşterek faaliyetler	10	165.000.000	990.000	990.000
Ticari alacaklar		2.451.684	28.580	11.278.556
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	16	2.451.684	-	11.278.556
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		-	28.580	-
Diğer alacaklar		276.983	111.339	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	6	276.983	111.339	-
Devam eden proje stokları	7	28.437.041	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	608.370.033	387.624.854	373.992.222
Maddi duran varlıklar	12	982.684	894.722	704.482
Maddi olmayan duran varlıklar	13	28.765	8.304.533	40.036
Peşin ödenmiş giderler	8	94.935.222	84.452.758	-
Toplam varlıklar		1.537.933.043	1.116.731.575	651.659.872

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**31 Aralık 2014 tarihli
konsolide olmayan finansal durum tablosu
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

Kaynaklar	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş		
		Cari dönem	Geçmiş dönem	Geçmiş dönem
	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013	1 Ocak 2013	
Kısa vadeli yükümlülükler		422.351.360	318.899.595	52.798.416
Kısa vadeli borçlanmalar	4	55.195.129	33.234.577	37.947.186
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	4	190.490.376	116.072.147	-
Ticari borçlar		41.416.402	4.551.259	5.445.980
- İlişkili taraflara ticari borçlar	16	15.653.688	195.748	4.664.443
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	25.762.714	4.355.511	781.537
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		208.166	90.317	80.646
Diğer borçlar		53.481.129	372.577	320.083
- İlişkili taraflara diğer borçlar	16	35.961.204	-	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6	17.519.925	372.577	320.083
Ertelenmiş gelirler	8	81.507.488	164.578.718	8.970.756
Kısa vadeli karşılıklar		52.670	-	33.765
Uzun vadeli yükümlülükler		240.208.462	223.670.803	91.989.994
Uzun vadeli borçlanmalar	4	172.182.713	153.086.548	71.554.357
Ticari borçlar		14.420.925	-	-
- İlişkili taraflara ticari borçlar	16	3.706.400	-	-
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	10.714.525	-	-
Diğer borçlar		41.629.147	50.211.653	-
- İlişkili taraflara diğer borçlar	16	25.782.889	50.211.653	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6	15.846.258	-	-
Ertelenmiş gelirler	8	11.809.939	20.345.209	20.425.649
Uzun vadeli karşılıklar		137.460	27.393	9.988
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		137.460	27.393	9.988
Diğer uzun vadeli yükümlülükler		28.278	-	-
Özkaynaklar		875.373.221	574.161.177	506.871.462
Ödenmiş sermaye	15	157.000.000	157.000.000	157.000.000
Paylara ilişkin primler	15	146.712.969	146.712.969	146.712.969
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		2.062.027	1.736.422	387.543
Finansal varlık değer artışı fonu		165.540.833	105.723.767	25.524.600
Geçmiş yıllar karları		162.662.414	175.897.471	177.246.350
Net dönem karı / (zararı)		241.394.978	(12.909.452)	-
Toplam kaynaklar		1.537.933.043	1.116.731.575	651.659.872

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

		Bağımsız denetimden geçmiş	
	Dipnot referansları	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	17	299.507.641	17.869.422
Satışların maliyeti	17	(191.997.887)	(562.628)
Brüt kar		107.509.754	17.306.794
Genel yönetim giderleri (-)	18	(4.354.187)	(3.397.837)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	18	(8.029.275)	(4.980.888)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	138.756.512	4.713.738
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	19	(6.961.763)	(1.388.173)
Faaliyet karı		226.921.041	12.253.634
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	20	29.313.669	2.399.806
Finansal giderler, net	21	(14.839.732)	(27.562.892)
Vergi öncesi karı		241.394.978	(12.909.452)
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)			
- Dönem vergi gideri		-	-
- Ertelenmiş vergi geliri		-	-
Net dönem karı/zararı		241.394.978	(12.909.452)
Pay başına kazanç/(kayıp)		1,538	(0,082)
Diğer kapsamlı gelir:			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		59.817.066	80.199.167
- Finansal varlık makul değer artışı		59.817.066	80.199.167
Toplam kapsamlı gelir		301.212.044	67.289.715

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler						
	Ödenmiş sermaye	Hisse senedi ihraç primler	Finansal varlık değer artış fonu	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/(zararı)	Toplam özkaynaklar
1 Ocak 2013 itibariyle bakiye	157.000.000	146.712.969	25.524.600	387.543	177.246.350	-	506.871.462
Transferler	-	-	-	1.348.879	(1.348.879)	-	-
Toplam kapsamlı gider	-	-	80.199.167	-	-	(12.909.452)	67.289.715
31 Aralık 2013 itibariyle bakiye	157.000.000	146.712.969	105.723.767	1.736.422	175.897.471	(12.909.452)	574.161.177
1 Ocak 2014 itibariyle bakiye	157.000.000	146.712.969	105.723.767	1.736.422	175.897.471	(12.909.452)	574.161.177
Transferler	-	-	-	325.605	(13.235.057)	12.909.452	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	59.817.066	-	-	241.394.978	301.212.044
31 Aralık 2014 itibariyle bakiye	157.000.000	146.712.969	165.540.833	2.062.027	162.662.414	241.394.978	875.373.221

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan nakit akış tablosu
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

		Bağımsız denetimden geçmiş	
		Cari dönem	Geçmiş dönem
	Dipnot referansları	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
A. İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları			
Dönem karı/(zararı)		241.394.978	(12.909.452)
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			-
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	12-13	264.886	176.404
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		110.067	17.405
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	19-20	4.202.217	29.195.500
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		1.931.226	18.689.494
Gerçeğe uygun değer kayı/kazançları ile ilgili düzeltmeler	19	(120.687.538)	(4.447.608)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		127.215.836	30.721.743
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(4.724.861)	(42.423.450)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarından nakit çıkışlar	11	(21.829.843)	(9.185.024)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		95.257.187	(85.777.600)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacak ve varlıklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(475.001)	(102.602.391)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		51.286.068	(894.721)
Faaliyetlerle ilgili diğer borç ve yükümlülüklerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(46.881.656)	205.767.575
Faaliyetlerde kullanılan / elde edilen nakit akışları		199.847.730	(4.393.868)
Alınan faiz		281.110	-
		200.128.840	(4.393.868)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkları alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12-13	(343.624)	(8.631.141)
Diğer nakit çıkışlar		(248.424.177)	(35.121.162)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit çıkışları		(248.767.801)	(43.752.303)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		221.181.161	147.146.274
Ödenen faiz		(21.349.658)	(6.314.622)
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(123.432.461)	(15.948.922)
Finansman faaliyetlerinden sağlanan nakit girişleri		76.399.042	124.882.730
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ		27.760.081	76.736.559
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	82.024.969	5.288.410
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	109.785.050	82.024.969

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket" veya "Özak GYO") faaliyet konusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK" veya "Kurul") gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda işgal 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.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 32'dir (31 Aralık 2013: 22).

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

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

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

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

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

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

Şirket'in 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide olmayan finansal tabloları, 11 Mart 2015 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

Kullanılan Para Birimi

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

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

2.3 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

2.4 Geçmiş dönem finansal tablolarında yapılan sınıflamalar

Şirket, SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 no'lu Tebliğ hükümlerine uygun olarak konsolide finansal tabloları ile birlikte 31 Mart 2014 tarihli konsolide olmayan finansal tablolarını 12 Mayıs 2014 tarihi itibarıyla yayınlamıştır. İlgili finansal tablolar, finansal durum tablosu ile portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosunun uyumunun sağlanması amacıyla bağlı ortaklıklar ve müşterek faaliyetlerin gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmesi yöntemiyle yeniden düzenlenmiş ve 19 Ağustos 2014 tarihinde yeniden yayınlanmıştır.

2.5 TMS/TFRS'deki Değişiklikler

Şirket, TFRS 1 uyarınca TMSK ve Uluslararası Finansal Raporlama Yorumlama Komitesi ("UFRYK") tarafından yayınlanan ve 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları açılış bilançosundan itibaren sunulan tüm dönemler için uygulamıştır.

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 Şirket'in 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 Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan 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 iyileştirmeler - 2010-2012 Dönemi
- Yıllık iyileştirmeler - 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 Şirket'in 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 kapsamlı gelir tablosuna kaydedilir.

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

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.

Stoklar

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağını belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkul kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde 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, kullandığı değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar “Maddi Duran Varlıklar”a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıkların, maliyet veya değerlendirilmiş tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman tabii 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.

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 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.

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

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.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

Şirket, 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 Şirket, varlıkla ilişkili nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarını ölçer. Makul ve tutarlı bir tahsis esası belirlenmesi halinde Şirket varlıkları nakit yaratan birimlere dağıtılır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, Şirket 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

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

Satılmaya hazır finansal varlıklar

Satılmaya hazır finansal varlıklar, krediler ve alacaklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Bunlar, yönetimin bilanço tarihinden sonraki 12 aydan daha kısa bir süre için finansal aracı elde tutma niyeti olmadıkça veya işletme sermayesinin arttırılması amacıyla satışına ihtiyaç duyulmayacaksa ki bu durumda dönen varlıklar içinde dahil edilir, duran varlıklara dahil edilmiştir.

Satılmaya hazır finansal varlıklar kayda alınmalarını izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değerle değerlendirilmiştir. Borsalarda veya teşkilatlanmış diğer piyasalarda aktif olarak işlem gören satılmaya hazır finansal varlıklar borsa fiyatı ile işlem görmeyenler ise indirgenmiş nakit akımı, karşılaştırılabilir işlemler/şirketler gibi değerlendirme yöntemleri uygulanarak tespit edilmiş gerçeğe uygun değerleri ile gösterilir.

Özkaynağa dayalı satılmaya hazır finansal varlıkların borsaya kayıtlı herhangi bir gerçeğe uygun değerinin bulunmadığı veya gerçeğe uygun değerinin hesaplanmasında kullanılan diğer yöntemlerin uygun olmaması nedeniyle gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir şekilde ölçülemediği durumlarda finansal varlıkların kayıtlı değeri elde etme maliyeti tutarından varsa değer düşüklüğü karşılığının çıkarılması suretiyle değerlendirilmiştir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı) (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerindeki değişiklikleri sebebiyle oluşan gerçekleşmemiş kazançlar ve zararlar, vergi etkisi de yansıtıldıktan sonra net değerleri üzerinden özkaynaklar içinde ayrı bir kalem olan "finansal varlıklar değer artış fonu"nda muhasebeleştirilmektedir. Satılmaya hazır finansal varlıklar finansal tablolardan çıkarıldıklarında, özkaynaklarda finansal varlıklar değer artış fonunda takip edilen ilgili kazanç veya zararlar gelir tablosuna transfer edilir. Satılmaya hazır finansal varlıkların elde etme maliyeti ile gerçeğe uygun değeri arasında oluşan olumsuz farklar ise değer düşüklüğüne yönelik objektif kanıtlar olması halinde gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

Satılmaya hazır finansal varlıkların faiz ve kar payları ilgili faiz geliri ve temettü gelirleri hesaplarında muhasebeleştirilmektedir.

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. Şirket 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 gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir.

Finansal yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in 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.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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.

Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve çıkarılması

Bütün normal finansal varlık alım ve satımları işlem tarihinde, yani Şirket'in 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 ;
- Şirket'in 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;
- Şirket'in 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.

Şirket'in varlıktan nakit akışı elde etmesi hakkını devretmesi bununla birlikte tüm risk ya da menfaatlerin transfer edilmemesi veya üzerindeki kontrolü devretmemesi durumunda, varlık, Şirket'in 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

Şirket, 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, Şirket tarafından transfer edilen varlıkların birleşme tarihindeki gerçeğe uygun değerlerinin, Şirket tarafından edinilen işletmenin önceki sahiplerine karşı üstlenilen borçların ve Şirket 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 Şirket tarafından katlanılan bütün işlem maliyetleri genel yönetim giderleri hesabında giderleştirilmiştir.

Şirket, 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.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Satın alma metodu, satın alma maliyetini satın alınan varlıklar, yükümlülükler ve şarta bağlı yükümlülüklerin satın alınan gündeki gerçeğe uygun değerlerine dağıtılmasını gerektirmektedir. Söz konusu satın alınan şirketlerin TFRS 3'e göre belirlenmiş varlıkları, yükümlülükleri ve şarta bağlı yükümlülükleri satın alma günündeki gerçeğe uygun değerlerinden kayıtlara yansıtılmaktadır. Satın alınan şirket, satın alma tarihinden itibaren 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 yapılmaz zorunluluğu ortaya çıkarsa, Şirket söz konusu geçici değerler üzerinden birleşme işlemini muhasebeleştirmiştir. Geçici olarak belirlenmiş birleşme muhasebesinin birleşme tarihini takip eden on iki ay içerisinde tamamlanması ve düzeltme kayıtlarının birleşme tarihinden itibaren yapılması gerekmektedir.

Kur Değişiminin Etkileri

Şirket'in 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, Şirket'in geçerli para birimi olan ve 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 alınarak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizde endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınarak suretiyle TL'ye çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar. Kur farkları, geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları haricinde, oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler.

Pay Başına Kazanç

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 arttırabilmektedirler. 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.

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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.

Zarara sebebiyet verecek sözleşmeler

Zarara sebebiyet verecek sözleşmelerden kaynaklanan mevcut yükümlülükler, karşılık olarak hesaplanır ve muhasebeleştirilir. Şirket'in, 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

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

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

a) Kıdem tazminatı karşılığı

Şirket, 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.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

b) Tanımlanan katkı planları:

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

c) Kullanılmamış izin hakları

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

Nakit Akım Tablosu

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

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

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirket'in 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 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.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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.

2.8 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Binaların gerçeğe uygun değer tespitleri

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

Borçlanma maliyetleri

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

Satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değer tespitleri

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

2.9 İşletmenin sürekliliği

İlişikte sunulan konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre düzenlenmiştir. Grup’un 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarından 149.088.412 TL fazla olup devam eden projeler ve mevcut proje stoklarından gerçekleşecek 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.

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.10 Türkiye Muhasebe Standartlarının ilk kez uygulanması

Şirket TMS'nı ilk defa 2013 yılında, 1 Ocak 2013 tarihini geçiş tarihi olarak kabul ederek uygulamıştır. Daha önce kullanmakta olduğu muhasebe uygulamaları (Türkiye'de geçerli olan yasal muhasebe uygulamaları) son kez 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla hazırladığı finansal tablolarda kullanmıştır.

Şirket'in ilk TMS finansal tablolarına ilişkin mutabakat farklarına ilişkin aşağıda sunulmaktadır:

- A:** Vadeli mevduatlarla ilgili faiz tahakkukları, TMS gereğince nakit ve nakit benzerlerine sınıflanmıştır.
- B:** Ticari alacaklar kaleminde bulunan ilişkili taraflardan ticari alacaklar, bilançoda ilişkili taraflardan ticari alacaklar olarak ayrı bir satırda sunulmuştur.
- C:** Bilanço tarihi itibarıyla ticari alacaklar ve ilişkili taraflardan ticari alacaklar iskonto edilmiştir.
- D:** Maddi ve maddi olmayan varlıklarda aktifleştirilen ve konut inşaatıyla ilişkilendirilen yatırımlar stoklara sınıflanmıştır.
- E:** Finansal yatırımlar, TMS gereğince, gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilmiştir.
- F:** Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar hesaplarında gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkuller bilançoda ayrı bir satırda sunulmuş ve gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilmiştir.
- G:** Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların birikmiş amortismanları kıst amortisman yöntemiyle yeniden hesaplanmış ve muhasebeleştirilmiştir.
- H:** Ticari borçlar satırında bulunan ilişkili taraflara ticari borçlar, bilançoda ilişkili taraflara ticari borçlar olarak ayrı bir satırda sunulmuştur.
- I:** Bilanço tarihi itibarıyla ticari borçlar ve ilişkili taraflara ticari borçlar iskonto edilmiştir.
- J:** Personele olan borç ve prim tahakkukları, personelle ilgili SGK ve muhtasar borçları çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlara sınıflandırılmıştır.
- K:** Kredilerin tutarı üzerinde muhasebeleştirilen kredinin tüm faizlerini kapsayan tutarlar düzeltilmiş ve TMS uyarınca faiz tahakkukları muhasebeleştirilmiştir. Krediler aynı zamanda vadelerine göre sınıflandırılmıştır.
- L:** Diğer borçlar hesabı altında muhasebeleştirilen alınan avanslar ertelenmiş gelirler hesabı altında muhasebeleştirilmiştir.
- M:** TMS uyarınca kıdem tazminatı karşılığı çeşitli aktüeryal varsayımlar ile hesaplanmıştır. Aynı zamanda kullanılmayan izinlerle de ilgili karşılık ayrılmış ve kayıt altına alınmıştır.
- N:** Şirket ortaklarının 2010 senesinde aynı sermaye olarak koydukları binanın maliyet ile gerçeğe uygun değer arasında farkı hisse senedi ihraç primleri olarak muhasebeleştirilmiştir.
- O:** Olağanüstü yedekler geçmiş yıl karlarına sınıflanmıştır.
- P:** Diğer alacaklar altında muhasebeleştirilen avanslar peşin ödenmiş giderlere sınıflanmıştır.
- Q:** Uzun vadeli ticari alacaklar içerisinde muhasebeleştirilen kısa vadeli ticari alacaklar ilgili satıra sınıflanmıştır.
- R:** İlişkili olmayan diğer borçlar altında gösterilen ilişkili taraflara ait bakiyeler ayrı bir satırda gösterilmiştir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

1 Ocak 2013 tarihli finansal tablolar mutabakatı

Varlıklar	Notlar	Yasal	TMS'na geçiş etkileri	TMS
Dönen varlıklar		23.841.454	67.592.318	91.433.772
Nakit ve nakit benzerleri	A	5.136.197	152.213	5.288.410
Ticari alacaklar		1.548.381	99.756	1.648.137
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	B,C	-	1.628.269	1.628.269
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	B,C	1.548.381	(1.528.513)	19.868
Diğer alacaklar		9.315	(6.414)	2.901
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar		-	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		9.315	(6.414)	2.901
Stoklar	D	11.838.711	67.164.977	79.003.688
Peşin ödenmiş giderler		-	13.830	13.830
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		-	-	-
Diğer dönen varlıklar		5.308.850	167.956	5.476.806
Duran varlıklar		340.892.192	219.333.908	560.226.100
Finansal yatırımlar	E	147.696.204	25.524.600	173.220.804
Müşterek faaliyetler		990.000	-	990.000
Ticari alacaklar		11.278.556	-	11.278.556
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	B	11.278.556	(11.278.556)	-
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	B	-	11.278.556	11.278.556
Diğer alacaklar		-	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		-	-	-
Devam eden proje stokları		-	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	F	-	373.992.222	373.992.222
Maddi duran varlıklar	D,F,G	172.123.088	(171.418.606)	704.482
Maddi olmayan duran varlıklar	D,F,G	8.804.344	(8.764.308)	40.036
Peşin ödenmiş giderler		-	-	-
Toplam varlıklar		364.733.646	286.926.226	651.659.872

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Kaynaklar	Notlar	Yasal	TMS'na geçiş etkileri	TMS
Kısa vadeli yükümlülükler		50.753.497	2.044.919	52.798.416
Kısa vadeli borçlanmalar	K	36.313.601	1.633.585	37.947.186
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		-	-	-
Ticari borçlar		5.694.536	(248.556)	5.445.980
- İlişkili taraflara ticari borçlar	H,I	-	4.664.443	4.664.443
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	H,I	5.694.536	(4.912.999)	781.537
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	J	-	80.646	80.646
Diğer borçlar		8.745.360	(8.425.277)	320.083
- İlişkili taraflara diğer borçlar		-	-	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	L	8.745.360	(8.425.277)	320.083
Ertelenmiş gelirler		-	8.970.756	8.970.756
Kısa vadeli karşılıklar		-	33.764	33.764
Uzun vadeli yükümlülükler		102.806.441	(10.816.447)	91.989.994
Uzun vadeli borçlanmalar	K	81.641.141	(10.086.784)	71.554.357
Ticari borçlar		21.165.300	(21.165.300)	-
- İlişkili taraflara ticari borçlar		21.165.300	(21.165.300)	-
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		-	-	-
Diğer borçlar		-	-	-
- İlişkili taraflara diğer borçlar		-	-	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		-	-	-
Ertelenmiş gelirler	L	-	20.425.649	20.425.649
Uzun vadeli karşılıklar		-	9.988	9.988
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	M	-	9.988	9.988
Diğer uzun vadeli yükümlülükler		-	-	-
Özkaynaklar		211.173.708	295.697.754	506.871.462
Ödenmiş sermaye		157.000.000	-	157.000.000
Paylara ilişkin primler	N	23.274.750	123.438.219	146.712.969
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	O	7.616.014	(7.228.471)	387.543
Finansal varlık değer artışı fonu	E	-	25.524.600	25.524.600
Geçmiş yıllar karları		23.282.944	153.963.406	177.246.350
Toplam kaynaklar		364.733.646	286.926.226	651.659.872

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**31 Aralık 2013 tarihli finansal tablolar mutabakatı**

Varlıklar	Notlar	Yasal	TMS'na geçiş etkileri	TMS
Dönen varlıklar		216.183.730	129.599.926	345.783.656
Nakit ve nakit benzerleri	A	81.782.849	242.120	82.024.969
Ticari alacaklar		9.010.166	89.665.547	98.675.713
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	B,C	-	91.391.234	91.391.234
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	B,C	9.010.166	(1.725.687)	7.284.479
Diğer alacaklar	P	3.303.226	(2.028.439)	1.274.787
- <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>		-	-	-
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	P	3.303.226	(2.028.439)	1.274.787
Stoklar		104.737.127	36.814.016	141.551.143
Peşin ödenmiş giderler	P	-	5.039.563	5.039.563
Diğer dönen varlıklar		17.350.362	(132.881)	17.217.481
Duran varlıklar		570.293.821	200.654.098	770.947.919
Finansal yatırımlar	E	183.807.366	104.733.767	288.541.133
Müşterek faaliyetler		-	990.000	990.000
Ticari alacaklar		172.218.060	(172.189.480)	28.580
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	Q	82.228.580	(82.200.000)	28.580
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	P	89.989.480	(89.989.480)	-
Diğer alacaklar		-	111.339	111.339
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		-	111.339	111.339
Devam eden proje stokları		-	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	F	-	387.624.854	387.624.854
Maddi duran varlıklar	D,F,G	180.045.634	(179.150.912)	894.722
Maddi olmayan duran varlıklar	D,F,G	34.222.761	(25.918.228)	8.304.533
Peşin ödenmiş giderler	P	-	84.452.758	84.452.758
Toplam varlıklar		786.477.551	330.254.024	1.116.731.575

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**31 Aralık 2013 tarihli finansal tablolar mutabakatı**

Kaynaklar	Notlar	Yasal	TMS'na geçiş etkileri	TMS
Kısa vadeli yükümlülükler		371.258.604	(52.359.009)	318.899.595
Kısa vadeli borçlanmalar	K	166.299.809	(133.065.232)	33.234.577
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	K	-	116.072.147	116.072.147
Ticari borçlar	R	46.886.947	(42.335.688)	4.551.259
- İlişkili taraflara ticari borçlar		-	195.748	195.748
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	R	46.886.947	(42.531.436)	4.355.511
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		-	90.317	90.317
Diğer borçlar	L	158.071.848	(157.699.271)	372.577
- İlişkili taraflara diğer borçlar		-	-	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	L	158.071.848	(157.699.271)	372.577
Ertelenmiş gelirler	L	-	164.578.718	164.578.718
Uzun vadeli yükümlülükler		195.615.919	28.054.884	223.670.803
Uzun vadeli borçlanmalar	K	160.458.342	(7.371.794)	153.086.548
Ticari borçlar		8.266.544	(8.266.544)	-
- İlişkili taraflara ticari borçlar		-	-	-
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		8.266.544	(8.266.544)	-
Diğer borçlar		26.891.033	23.320.620	50.211.653
- İlişkili taraflara diğer borçlar	R	-	50.211.653	50.211.653
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	L	26.891.033	(26.891.033)	-
Ertelenmiş gelirler	L	-	20.345.209	20.345.209
Uzun vadeli karşılıklar		-	27.393	27.393
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		-	27.393	27.393
Diğer uzun vadeli yükümlülükler		-	-	-
Özkaynaklar		219.603.028	354.558.149	574.161.177
Ödenmiş sermaye		157.000.000	-	157.000.000
Paylara ilişkin primler	N	23.274.750	123.438.219	146.712.969
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	O	20.175.158	(18.438.736)	1.736.422
Finansal varlık değer artışı fonu	E	-	105.723.767	105.723.767
Geçmiş yıllar karları		8.816.493	167.080.978	175.897.471
Net dönem karı / (zararı)		10.336.627	(23.246.079)	(12.909.452)
Toplam kaynaklar		786.477.551	330.254.024	1.116.731.575

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

31 Aralık 2013 tarihli kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu mutabakatı

	Notlar	Yasal	TMS'na geçiş etkileri	TMS
Kar veya zarar kısmı				
Hasılat		17.982.947	(113.525)	17.869.422
Satışların maliyeti	A	(2.667.193)	2.104.565	(562.628)
Brüt kar		15.315.754	1.991.040	17.306.794
Genel yönetim giderleri (-)	B,E	(428.584)	(2.969.253)	(3.397.837)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	B,E	(355.921)	(4.624.967)	(4.980.888)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	C	-	4.713.738	4.713.738
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		-	(1.388.173)	(1.388.173)
Faaliyet karı		14.531.249	(2.277.615)	12.253.634
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		2.665.935	(266.129)	2.399.806
Finansal giderler, net	C,B,D	(6.860.557)	(20.702.335)	(27.562.892)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		10.336.627	(23.246.079)	(12.909.452)
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)		-	-	-
- Dönem vergi gideri		-	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri		-	-	-
Net dönem karı		10.336.627	(23.246.079)	(12.909.452)
Diğer kapsamlı gelir:				
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	F	-	80.199.167	80.199.167
- Finansal varlık makul değer artışı	F	-	80.199.167	80.199.167
Toplam kapsamlı gelir		10.336.627	56.953.088	67.289.715

- A.** Gerçeğe uygun değerden taşınan yatırım amaçlı gayrimenkullerin amortismanı gider hesaplarından geri çekilmiştir.
- B.** Konut inşaatına ilişkin doğrudan maliyetle ilişkilendirilmeyen genel yönetim ve pazarlama satış giderleri gider hesaplarında muhasebeleştirilmiştir.
- C.** Konut inşaatına ilişkin alınan kredilerden aktifleştirilen borçlanma maliyetleri UMS 23 uyarınca düzeltilmiştir.
- D.** Kredilerin üzerinde aktifleştirilen tüm kredi faizleri geri çekilmiş, TMS uyarınca faiz tahakkukları hesaplanmış ve ilgili hesaplardan düzeltilmiştir.
- E.** TMS kapsamında, şüpheli alacak karşılığı, kıdem tazminatı karşılığı ve kullanılmamış izin karşılığı hesaplanmış ve kayıt altına alınmıştır.
- F.** Finansal varlıkların değer artış fonu diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilerek özkaynaklar altında ayrı bir fonda takip edilmektedir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013	1 Ocak 2013
Kasa	15.109	3.239	2.912
Bankadaki nakit	109.769.941	82.021.730	5.285.498
Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	83.460.205	68.882.517	-
Vadesiz mevduatlar	26.309.736	13.139.213	5.285.498
	109.785.050	82.024.969	5.288.410

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

Para birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2013
Türk Lirası	5,00-6,25	20.860.240
ABD Doları	2,00	48.022.277
		68.882.517

4. Finansal borçlar

Finansal borçlar	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013	1 Ocak 2013
Kısa vadeli borçlanmalar	55.195.129	33.234.577	37.947.186
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	190.490.376	116.072.147	-
Uzun vadeli borçlanmalar	172.182.713	153.086.548	71.554.357
	417.868.218	302.393.272	109.501.543

Finansal borçlar	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013	1 Ocak 2013
Banka kredileri	417.868.218	302.393.272	109.501.543
	417.868.218	302.393.272	109.501.543

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013	1 Ocak 2013
1 yıl içerisinde ödenecek	245.685.505	149.306.724	37.947.186
2-5 yıl içerisinde ödenecek	172.182.713	153.086.548	71.554.357
	417.868.218	302.393.272	109.501.543

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. Finansal borçlar (devamı)

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	125.696.618	139.620.069
ABD Doları	4,06 - 6,49	110.183.923	-
Avro	4,19	9.804.964	32.562.644
		245.685.505	172.182.713

Para birimi	Faiz oranı	31 Aralık 2013	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	8,00 - 11,40	23.279.209	80.000.000
ABD Doları	2,00 - 6,00	126.027.515	73.086.548
		149.306.724	153.086.548

31 Aralık 2014 tarihi itibari ile kullanılan krediler karşılığında Şirket'in vermiş olduğu herhangi bir ipotek yoktur (31 Aralık 2013: 7.792.000 Avro ve 69.092.000 ABD Doları).

5. Ticari alacaklar ve borçlar

a) Ticari alacaklar

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013	1 Ocak 2013
Kısa vadeli ticari alacaklar			
Alacak senetleri	915.868	7.092.099	19.868
Ticari alacaklar	78.159	207.380	15.000
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(15.000)	(15.000)	(15.000)
	979.027	7.284.479	19.868

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

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri		
Açılış bakiyesi	15.000	15.000
Dönem gideri	-	-
Tahsilatlar	-	-
Kapanış bakiyesi	15.000	15.000

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

5. Ticari alacaklar ve borçlar (devamı)

b) Ticari Borçlar

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013	1 Ocak 2013
Kısa vadeli ticari borçlar			
Ticari borçlar	13.096.572	3.111.431	692.982
Gider tahakkukları	12.296.883	-	-
Borç senetleri	494.296	1.541.395	155.351
Borç senetleri reeskontu (-)	(125.037)	(297.315)	(66.796)
	25.762.714	4.355.511	781.537
Uzun vadeli ticari borçlar			
Ticari borçlar(*)	15.248.867	-	-
Borç reeskontu (-)	(4.534.342)	-	-
	10.714.525	-	-

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

6. Diğer alacaklar ve borçlar

a) Diğer alacaklar

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013	1 Ocak 2013
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar			
Bloke mevduat	306.113	1.240.853	-
Verilen depozito ve teminatlar	15.283	2.901	2.901
Diğer çeşitli alacaklar	309.191	31.033	-
	630.587	1.274.787	2.901
Uzun vadeli diğer alacaklar			
Verilen depozito ve teminatlar	276.983	111.339	-
	276.983	111.339	-

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

6. Diğer alacaklar ve borçlar (devamı)

b) Diğer borçlar

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013	1 Ocak 2013
Kısa vadeli diğer borçlar			
Alınan depozito ve teminatlar(*)	922.256	57.106	10.603
Ödenecek vergiler	656.144	-	284.743
Diğer (**)	15.941.525	315.471	24.737
	17.519.925	372.577	320.083

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

7. Stoklar

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013	1 Ocak 2013
Tamamlanan proje stokları(*)	68.001.714	-	-
Devam eden proje stokları	-	141.551.143	79.003.688
Kısa vadeli stoklar	68.001.714	141.551.143	79.003.688
Devam eden proje stokları(**)	28.437.041	-	-
	96.438.755	141.551.143	79.003.688

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

8. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013	1 Ocak 2013
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler			
Taşeronlara verilen avanslar	3.609.225	3.272.193	-
Verilen sipariş avansları	1.021.963	1.549.040	13.830
Gelecek aylara ait giderler	236.553	218.330	-
	4.867.741	5.039.563	13.830

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

8. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler (devamı)

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013	1 Ocak 2013
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler			
Proje avansları (*)	94.737.346	84.452.758	-
Peşin ödenen giderler	197.876	-	-
	94.935.222	84.452.758	-

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

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013	1 Ocak 2013
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler			
Alınan sipariş avansları (*)	43.307.143	158.535.264	3.958.215
Gelecek aylara ait gelirler (**)	38.200.345	6.043.454	5.012.541
	81.507.488	164.578.718	8.970.756

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

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

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013	1 Ocak 2013
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler			
Alınan sipariş avansları (*)	11.809.939	20.345.209	20.425.649
	11.809.939	20.345.209	20.425.649

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

9. Diğer varlıklar

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013	1 Ocak 2013
Diğer dönen varlıklar			
Devreden KDV	19.901.650	17.134.660	5.273.254
Diğer	496.091	82.821	203.552
	20.397.741	17.217.481	5.476.806

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı) (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. Finansal yatırımlar

Bağlı ortaklıklar	Hisse oranı (%)	31 Aralık 2014	Hisse oranı (%)	31 Aralık 2013	Hisse oranı (%)	1 Ocak 2013
Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. (*)	100	334.601.000	57	190.369.739	57	110.432.259
Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş. (**)	100	64.096.776	100	64.096.794	100	28.713.945
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.(***)	95	34.074.600	95	34.074.600	95	34.074.600
		432.772.376		288.541.133		173.220.804

Müşterek faaliyetler	Hisse oranı (%)	31 Aralık 2014	Hisse oranı (%)	31 Aralık 2013	Hisse oranı (%)	1 Ocak 2013
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı (****)	55	165.000.000	-	-	-	-
Özak GYO – İnt-er Yapı Adi Ortaklığı (*****)	-	-	99	990.000	99	990.000
		165.000.000		990.000		990.000

- (*) Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. (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 Ürfi Akbalık'tan satın alınmıştır. Şirket'in sermayedeki pay oranı %57'den %96,63'e yükselmiştir. Aktay Turizm'in gerçeğe uygun değeri net aktif değer yöntemine göre tespit edilmiştir. Net aktif değer tespitinde Aktay Turizm'in sahip olduğu bina ve binanın arazisi ile alakalı üst kullanım hakkının ("Tesis") gerçeğe uygun değerlerine net aktif değer düzeltmeleri eklenmektedir. Tesis'in gerçeğe uygun değeri bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından belirlenmekte olup değer tespitinde piyasa değeri yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yöntemleri kullanılmaktadır.
- (**) Şirket'in finansal yatırımlarından Arstate'in gerçeğe uygun değer tespitinde net aktif değer yöntemine göre hesaplanan 63.158.325 TL ile indirgenmiş nakit akımları yöntemine göre bulunan 65.035.225 TL'nin aritmetik ortalaması olan 64.096.266 TL kullanılmış olup net aktif değer yöntemi hesaplamasında Arstate'in arazisinin gerçeğe uygun değerine net aktif değer düzeltmeleri eklenmektedir. Arazinin gerçeğe uygun değeri bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından belirlenmekte olup değer tespitinde piyasa değeri yaklaşımı yöntemi kullanılmaktadır.
- (***) Aktay Otel İşletmeleri A.Ş., turistik oteller, moteller, tatil köyleri gibi her türlü turistik tesisleri kiralamak, yapmak, satın almak, onarmak, işletmek veya işletmeme amacı ile kurulmuş olup, Şirket'in Antalya/Türkiye'deki oteli "Ela Quality Resort Otel"ini Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'den kiralarak işletmektedir. Aktay Otel'in gerçeğe uygun değeri indirgenmiş nakit akım yöntemiyle belirlenmektedir.
- (****) Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ihalesi yapılan "Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılıklı Gelir Paylaşımı İşi" ile ilgili olarak Özak GYO-Yenigün-Delta-Ziylan Adi Ortaklığı'nın kurulması adına 2 Nisan 2014 tarihinde ortak girişim sözleşmesi imzalanmış ve Şirket söz konusu adi ortaklık işletmesinde %54 pay oranına sahip olmuştur. Delta Proje İnşaat ve Turizm Sanayi Ticaret A.Ş.'nin sahip olduğu %1 hisse 28 Nisan 2014 tarihinde devralındıktan sonra adi ortaklığın adı Özak GYO-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı olarak değişmiştir. "Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılıklı Gelir Paylaşımı İşi" ile ilgili prosedürler tamamlanmış olup; Emlak Konut GYO A.Ş. ile Özak GYO-Yenigün-Delta-Ziylan Adi Ortaklığı arasında 9 Nisan 2014 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Şirket, mevcut adi ortaklıktaki payı TFRS 11 "Müşterek Anlaşmalar" standardı kapsamında değerlendirmiş olup Adi Ortaklık bir müşterek faaliyet niteliği taşımaktadır.
- (***** 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 Karşılıklı Hasılat Paylaşımı İşi" için Özak GYO A.Ş. 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 Karşılıklı Gelir Paylaşımı İşi"nde (Bulvar 216 Projesi), onaylanan proje kapsamında yapılacak olan bağımsız bölümler 19 Ağustos 2013 tarihinde ihale yolu ile Emlak Konut GYO A.Ş.'den Özak GYO - İnt- Er Yapı Adi Ortaklığı tarafından satın alınmıştır. 7 Ocak 2014 tarihi itibarıyla, Emlak Konut A.Ş. 19 Ağustos 2013 tarihinde ihale yolu ile satışını yapmış olduğu bu arsanın tapusunu Özak GYO – İnt-Er Yapı Adi Ortaklığı'nın ortaklarına payları oranında devretmiştir. Bu devir işlemini takiben İnter Yapı A.Ş., anılan arsa üzerindeki %1'lik payını 568.800 TL + KDV bedel karşılığında Özak GYO A.Ş.'ye satmıştır. Bu işlem sonucunda Özak GYO A.Ş., 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.

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı) (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2014 itibariyle açılış bakiyesi	117.868.567	269.756.287	387.624.854
Alımlar	21.829.843	-	21.829.843
Transfer (*) (**)	8.266.544	69.961.254	78.227.798
Makul değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç	10.798.147	109.889.391	120.687.538
31 Aralık 2014 itibariyle kapanış bakiyesi	158.763.101	449.606.932	608.370.033

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2013 itibariyle açılış bakiyesi	103.746.341	270.245.881	373.992.222
Alımlar	-	9.185.024	9.185.024
Makul değer artışından kaynaklanan kazanç	14.122.226	(9.674.618)	4.447.608
31 Aralık 2013 itibariyle kapanış bakiyesi	117.868.567	269.756.287	387.624.854

- (*) Şirket'in 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.

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

	Kullanılan yöntem	Seviye	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013	1 Ocak 2013
İkitelli Bina	Emsal Karşılaştırma	2	194.001.038	188.735.958	186.659.528
Güneşli Bina	Emsal Karşılaştırma	2	89.712.000	86.930.928	83.586.353
Bayrampaşa Arsa & Bina	Emsal Karşılaştırma	2	84.220.503	82.419.724	81.026.895
Balmumcu Arsa (*)	Emsal Karşılaştırma	2	7.892.999	6.818.798	-
Bağcılar Arsa	Emsal Karşılaştırma	2	24.799.000	22.719.446	22.719.446
Eyüp Arsa	Emsal Karşılaştırma	2	35.940.000	-	-
Ataşehir Bina(**)	Gelir İndirgeme	3	171.804.493	-	-
			608.370.033	387.624.854	373.992.222

- (*) 31 Aralık 2014 tarihli değerlendirme raporunda, "Balmumcu Arsa" içerisinde bulunan 197 parsel numaralı gayrimenkulün cins tashihi yapı olduğu ve "Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmadığı belirtilmiştir ve söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer alması için; üzerinde yer alan yapıya ilişkin olarak "Yapı Kullanımı İzin Belgesi"nin alınması veya otel projesi kapsamında yıkılması öngörülen binanın yıkım işlemlerinin makul bir süre içerisinde tamamlanarak "cins tashihi" yapılması ve gayrimenkulün arsa niteliğine kavuşturulmasının gerekli olduğunun düşünüldüğü ifade edilmiştir. 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 değerlendirme raporuna göre söz konusu taşınmazın değeri 171.804.493 TL olarak belirlenmiştir. Bağımsız bölümler ile alakalı uzun vadeli kira sözleşmelerinin yapılmış olması ve AVM'nin hâlihazırda açılmış olmasından ötürü gerçeğe uygun değer olarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi sonucunda çıkan değer kullanılması kararlaştırılmıştır. Değer belirlenmesi esnasında taşınmazlardan elde edilecek kira gelirinin yıllık %7 oranında artacağı öngörülerek 10 senelik periyotta elde edilecek nakit akışları hesaplanmış ve hesaplanan tutar vergi öncesi %10,5 indirgeme oranı ile iskonto edilmiştir. Oluşması beklenen yönetim ve işletme giderinin, benzer örneklerde bir AVM'de ortalama oran olan %4 olacağı varsayılmaktadır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Grup'un 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla 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.

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

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

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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2013: 53.500.000 ABD Doları tutarında ipotek bulunmaktadır).

12. Maddi duran varlıklar

	2014	2013
1 Ocak itibarıyla		
Maliyet	1.147.620	789.567
Birikmiş amortisman	(252.898)	(85.085)
Net kayıtlı değer	894.722	704.482
Dönem başı net kayıtlı değer	894.722	704.482
Girişler	314.212	358.053
Cari dönem amortismanı	(226.250)	(167.813)
Dönem sonu net kayıtlı değer	982.684	894.722
31 Aralık itibarıyla		
Maliyet	1.461.832	1.147.620
Birikmiş amortisman	(479.149)	(252.898)
Net kayıtlı değer	982.683	894.722

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Şirket'in maddi duran varlıkları üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2013 – bulunmamaktadır).

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait
konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

13. Maddi olmayan duran varlıklar

	2014	2013
1 Ocak itibariyle		
Maliyet	8.319.696	46.608
Birikmiş amortisman	(15.163)	(6.572)
Net kayıtlı değer	8.304.533	40.036
Dönem başı net kayıtlı değer	8.304.533	40.036
Girişler	29.412	8.273.088
Transferler (*)	(8.266.544)	-
Cari dönem amortismanı	(38.636)	(8.591)
Dönem sonu net kayıtlı değer	28.765	8.304.533
31 Aralık itibariyle		
Maliyet	82.564	8.319.696
Birikmiş amortisman	(53.799)	(15.163)
Net kayıtlı değer	28.765	8.304.533

(*) 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.

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

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

Şirket aleyhine açılmış ve karşılık ayrılması gereken herhangi bir dava bulunmamaktadır (31 Aralık 2013: Bulunmamaktadır).

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

15. Özkaynaklar

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

	%	31 Aralık 2014	%	31 Aralık 2013	%	1 Ocak 2013
Ahmet Akbalık	47,70	74.882.185	47,70	74.882.185	47,70	74.882.185
Ürfi Akbalık	26,23	41.183.109	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	25,00	39.250.000
Diğer	1,07	1.684.706	1,07	1.684.706	1,07	1.684.706
Nominal sermaye	100	157.000.000	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

Ödenmiş Sermaye:

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

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

Paylara ilişkin primler:

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

15. Özkaynaklar (devamı)

Kar dağıtımı:

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

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

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

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.

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait
konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

16. İlişkili taraf açıklamaları

31 Aralık 2014									
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Alacaklar				Borçlar				
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli		
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	
Ortaklara borçlar	-	-	-	-	4.054.765	13.484.700	3.706.400	6.638.540	
Diğer ilişkili şirketler									
Aktay Turizm A.Ş.	1.159	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	-	-	-	-	876	-	-	-	-
Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	-	-	1.574.298	-	-	-	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hiz.A.Ş.	3.051	-	-	-	-	-	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	-	-	-	-	10.270.794	-	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	2.356	-	-	-	243.550	-	-	-	-
Özak Teks. Konf. San. Ve Tic. A.Ş. (*)	-	-	-	-	1.083.703	22.476.504	-	19.144.349	-
Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı	-	-	877.386	-	-	-	-	-	-
Diğer	9.829	-	-	-	-	-	-	-	-
	16.395	-	2.451.684	-	15.653.688	35.961.204	3.706.400	25.782.889	

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait
konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

16. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

31 Aralık 2013									
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Alacaklar				Borçlar				
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli		
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	
Ortaklara borç	-	-	-	-	-	-	-	-	6.688.991
Diğer ilişkili şirketler									
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	-	-	-	-	193.732	-	-	-	-
Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	1.337.298	-	-	-	-	-	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	2.356	-	-	-	2.016	-	-	-	-
Özak GYO İnt-Er Yapı Adi Ortaklığı	90.040.573	-	-	-	-	-	-	-	-
Özak Tekst. Konf. San. Ve Tic. A.Ş. (*)	-	-	-	-	-	-	-	-	43.522.662
Diğer	11.007	-	-	-	-	-	-	-	-
	91.391.234	-	-	-	195.748	-	-	-	50.211.653

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait
konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

16. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

1 Ocak 2013								
	Alacaklar				Borçlar			
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Diğer ilişkili şirketler								
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	-	-	-	-	82.093	-	-	-
Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	-	-	-	-	4.450.356	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim A.Ş.	196.313	-	-	-	6.517	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	-	-	-	-	36.504	-	-	-
Özak GYO İnt-Er Yapı Adi Ortaklığı	1.115.238	-	11.278.556	-	-	-	-	-
Özak Tekst. Konf. San. Ve Tic. A.Ş. (*)	-	-	-	-	6.185	-	-	-
Diğer	316.717	-	-	-	82.788	-	-	-
	1.628.269	-	11.278.556	-	4.664.443	-	-	-

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait
konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

16. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

1 Ocak - 31 Aralık 2014	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Sabit Kıymet Alımları	Kira geliri	Hisse alımı (*)
Ortaklar	-	-	-	-	-	15.167.655
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler						
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	-	17.088.399	-	-	2.114.107	-
Özak Teks. Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	29.558	134.308	3.463.612	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	52.310.178	521.441	-	-	-	6.708.771
Akyön Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	183.488	2.585	-	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	1.761.844	13.349	-	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hizmetleri Ltd	415.240	446	-	-	10.361	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	-	291	-	-	-	-
Diğer	-	822	-	-	-	-
	54.700.308	17.761.641	3.463.612	-	2.124.468	21.876.426

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait
konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

16. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

	1 Ocak – 31 Aralık 2013					
	Hizmet alımları	Faiz giderleri	Kira geliri	Kira gideri	Sabit kıymet alımları	Hisse alımı
Ana ortak tarafından yönetilen şirketler						
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	14.291	507.835	12.862.958	-	-	-
Akyön Özel Güvenlik ve Koruma Hiz. Ltd.Sti.	-	-	-	-	-	-
Akyön Tesis Yönetim Hiz. A.Ş.	-	-	-	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	21.297.592	-	-	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	669.511	-	-	-	1.997	-
Özak Tekst. Konf. San. Ve Tic. A.Ş.	22.922	1.731.806	-	-	-	-
Diğer	10.878	-	-	-	322	-
	22.015.194	2.239.641	12.862.958	-	2.319	-

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

16. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	771.415	726.100
	771.415	726.100

17. Hasılat

a) Satışlar

	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
Konut gelirleri	277.780.300	-
Kira gelirleri	21.719.630	17.869.422
Diğer gelirler	120.917	-
Satış iskontoları (-)	(113.206)	-
	299.507.641	17.869.422

b) Satışların maliyeti

	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
Satılan stok maliyeti	191.997.887	-
Diğer	-	562.628
	191.997.887	562.628

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

	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	8.029.275	4.980.888
Genel yönetim giderleri (-)	4.354.187	3.397.837
	12.383.462	8.378.725

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
Reklam giderleri	5.453.986	3.639.807
Personel giderleri	784.814	469.037
Vergi ve harçlar	550.875	582.438
Ofis giderleri	445.082	68.170
Amortisman giderleri	150.002	91.716
Haberleşme giderleri	9.850	10.950
Diğer	634.666	118.770
	8.029.275	4.980.888

Genel yönetim giderleri	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	1.850.612	1.667.193
Personel giderleri	1.635.793	1.047.981
Amortisman giderleri	114.884	84.688
Hukuk ve müşavirlik giderleri	104.887	79.733
Ofis giderleri	257.476	34.197
Ulaşım giderleri	123.536	33.814
Vergi ve harçlar	90.820	84.098
Temsil ve ağırlama giderleri	67.216	19.160
Diğer	108.963	346.973
	4.354.187	3.397.837

19. Esas faaliyetlerden diğer gelir / giderler

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

	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artışları	120.687.347	4.447.608
Faiz gelirleri	12.818.456	-
Kambiyo karları	2.977.551	266.130
Reeskont faiz gelirleri	2.205.800	-
Sigorta hasar gelirleri	26.920	-
Diğer	40.438	-
	138.756.512	4.713.738

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

19. Esas faaliyetlerden diğer gelir / giderler (devamı)

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

	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
Kambiyo zararları	5.896.425	-
Reeskont faiz giderleri	1.065.338	1.388.173
		-
	6.961.763	1.388.173

20. Yatırım faaliyetlerinden gelir / giderler

	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
Temettü gelirleri	29.264.763	2.399.806
Diğer	48.906	-
	29.313.669	2.399.806

21. Finansman giderleri

	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
Banka kredileri faiz giderleri	37.144.678	34.118.217
Eksik: stokların maliyetine dahil edilen faiz gideri	(20.124.005)	(4.922.717)
Kredi kur farkı gideri, net	6.283.818	7.890.487
Eksi: stokların maliyetine dahil edilen kur farkı gideri	(8.464.759)	(9.523.095)
	14.839.732	27.562.892

23 Pay başına kazanç

	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2013
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	157.000.000	157.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı/(zararı)	241.394.978	(12.909.452)
Pay başına kazanç	1,538	(0,082)

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

22. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

a) Sermaye Risk Yönetimi

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

Şirket'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.

Şirket'in 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. Şirket, Kurul'un yaptığı önerilerle dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya 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

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Şirket 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 Şirket'in hazine bölümü tarafından finansal risk tanımlanır, değerlendirilir ve Şirket'in operasyon üniteleri ile birlikte çalışmak suretiyle riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait
konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

22. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (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 itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	2.468.079	3.430.711	-	907.570	109.769.941
- Azami riskin teminat, vs ile güvence alınmış kısmı					
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	2.468.079	2.667.313	-	907.570	109.769.941
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	763.398	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	15.000	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(15.000)	-	-	-

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait
konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)**

22. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (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 (*)	91.391.234	7.313.059	-	1.386.126	82.021.730
- Azami riskin teminat, vs ile güvence alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	91.391.234	7.313.059	-	11.386.126	82.021.730
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	15.000	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(15.000)	-	-	-

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket'in 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	33.900	-	33.900
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	506.102	-	506.102
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	223.396	-	223.396
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-	-
Toplam vadesi geçen alacaklar	763.398	-	763.398

Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı

31 Aralık 2013	Alacaklar		Toplam
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar	
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	-	-	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	-	-	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	-	-	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-	-
Toplam vadesi geçen alacaklar	-	-	-

Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı

b.2) Likidite risk yönetimi

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk, Yönetim Kurulu'na aittir. Yönetim kurulu, Şirket yönetiminin kısa, orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için, uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Şirket, 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.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı) (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

Aşağıdaki tablo, Şirket'in 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	417.868.218	462.827.079	72.810.058	183.503.523	206.513.498
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	-	-	-	-
Ticari borçlar	52.189.181	70.994.072	37.698.981	27.229.401	6.065.690
Diğeri borçlar	95.110.276	82.772.002	656.845	38.499.256	43.615.901
Toplam yükümlülükler	565.167.675	616.593.153	111.165.884	249.232.180	256.195.089

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	302.393.272	326.758.151	43.666.445	115.261.570	167.830.136
Finansal kiralama yükümlülükleri	24.364.879	24.364.879	-	24.364.879	-
Ticari borçlar	4.355.511	4.652.826	4.652.826	-	-
Diğeri borçlar	372.577	372.577	372.577	-	-
Toplam yükümlülükler	331.486.239	356.148.433	48.691.848	139.626.449	167.830.136

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

22. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (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.

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

	31 Aralık 2014		
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari alacak			
2. Parasal finansal varlıklar	64.125.665	9.395.552	15.009.863
3. Diğer			
4. Dönen varlıklar	64.125.665	9.395.552	15.009.863
5. Toplam varlıklar	64.125.665	9.395.552	15.009.863
6. Ticari borçlar	16.052.220	6.913.781	7.038
7. Finansal yükümlülükler	119.988.885	47.515.599	3.476.074
8. Kısa vadeli yükümlülükler	136.041.105	54.429.380	3.483.112
9. Finansal yükümlülükler	32.562.646	-	11.544.172
10. Parasal olan diğer yükümlülükler	28.935.583	12.478.150	-
11. Uzun vadeli yükümlülükler	61.498.229	12.478.150	11.544.172
12. Toplam yükümlülükler	197.539.334	66.907.530	15.027.284
13. Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	(133.413.669)	57.511.978	(17.421)

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait
konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

	31 Aralık 2013		
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Parasal finansal varlıklar	48.450.437	22.700.856	-
2. Dönen varlıklar	48.450.437	22.700.856	-
3. Toplam varlıklar	48.450.437	22.700.856	-
4. Ticari borçlar	(37.785)	(14.451)	(2.364)
5. Finansal yükümlülükler	(126.027.515)	(59.048.641)	-
6. Parasal olan diğer yükümlülükler	(62.496.986)	(28.874.939)	(296.000)
7. Kısa vadeli yükümlülükler	(188.562.286)	(87.938.031)	(298.364)
8. Finansal yükümlülükler	(73.086.548)	(34.243.803)	-
9. Parasal olan diğer yükümlülükler	(20.273.596)	-	(6.904.000)
10. Uzun vadeli yükümlülükler	(93.360.144)	(34.243.803)	(6.904.000)
11. Toplam yükümlülükler	(281.922.430)	(122.181.834)	(7.202.364)
12. Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	(233.471.993)	(99.480.978)	(7.202.364)

Kur riskine duyarlılık

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

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

	31 Aralık 2014	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kazanması
<u>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde</u>		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(13.336.453)	13.336.453
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	(13.336.453)	13.336.453
<u>Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde</u>		
1- Avro net varlık / yükümlülüğü	4.914	(4.914)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	4.914	(4.914)
TOPLAM (3+6)	(13.331.539)	13.331.539

	31 Aralık 2013	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde</u>		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(21.232.225)	21.232.225
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	(21.232.225)	21.232.225
<u>Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde</u>		
1- Avro net varlık / yükümlülüğü	(2.114.974)	2.114.974
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(2.114.974)	2.114.974
Toplam (3+6)	(23.347.199)	23.347.199

Faiz oranı duyarlılığı

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

31 Aralık 2014	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Dipnot referansları
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	109.785.050	-	109.785.050	4
Ticari alacaklar	979.027	-	979.027	7
İlişkili taraflardan alacaklar	16.395	-	16.395	17
Finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar	-	417.868.218	303.337.538	6
Ticari borçlar	-	32.732.913	12.062.040	7
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	58.338.535	58.338.535	17
İlişkili taraflara diğer borçlar	-	50.407.401	50.407.401	17
<hr/>				
31 Aralık 2013	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Dipnot referansları
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	82.024.969	-	83.324.244	4
Ticari alacaklar	979.027	-	979.027	5
İlişkili taraflardan alacaklar	16.395	-	16.395	17
Finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar	-	302.393.272	302.393.272	5
Ticari borçlar	-	4.355.511	4.355.511	5
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	195.748	195.748	17
İlişkili taraflara diğer borçlar	-	50.211.653	50.211.653	17

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

23. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Şirket, bağlı ortaklığı Arstate Turizm Pazarlama ve Tic.A.Ş.'yi, tüm aktif ve pasifi ile birlikte bir bütün halinde devralmak suretiyle, birleşmek amacı ile Sermaye Piyasası Kurulu'na izin müracaatında bulunmuştur.

1 Temmuz 2014 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında alınan karar neticesinde, Özak GYO ile Aktay Turizm'in Şirket çatısı altında birleştirilmesi kararı alınmış olup Aktay Turizm'in bağlı olduğu mevzuatı gereğince TC Kültür ve Turizm Bakanlığı'na birleşme işlemi için izin başvurusunda bulunulmuştur. İlgili Bakanlıktan alınacak izinler sonrası birleşme işlemiyle ilgili prosedürlere başlanacaktır.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı) (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı) (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

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

Seri: VI, No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde değişiklik yapan Seri: VI, No:29 sayılı Tebliğ'in 28 Temmuz 2011 tarihinde yürürlüğe girmesiyle birlikte 30 Eylül 2011 tarihli finansal tablolarından itibaren geçerli olmak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından portföy tablosu hazırlanması uygulamasına son verilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organının 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.