

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

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

## **İçindekiler**

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

## **Ara Dönem Finansal Bilgilere İlişkin Sınırlı Denetim Raporu**

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

#### *Giriş*

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

#### *Sınırlı Denetimin Kapsamı*

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

#### *Sonuç*

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

### *Diğer hususlar*

1. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü dipnotunda sunulan “Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri” oranı 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla %21 olup bu oran tebliğde belirtilen azami %10 oranının üzerindedir. 131.250.000 TL ve 67.600.000 ABD Doları tutarındaki üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedeli, Şirket’in Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret AŞ ile mülkiyeti kamuya ait arsalar ile ilgili olarak imzaladığı Arsa Karşılığı Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi’nden kaynaklanmakta olup esasen ipoteğin teminat aldığı alacak tutarı 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla 71.626.860 TL olup ilgili ipotek tutarının azalan borç tutarına paralel olarak azaltılması hususunda Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret AŞ tarafından ilgili bankaya müracaatta bulunulmuş olup görüşmeler devam etmektedir.
2. Şirket, 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla ara dönem özet konsolide olmayan finansal tablolarını ayrıca hazırlamış ve 19 Ağustos 2015 tarihinde yayımlamıştır. Söz konusu ara dönem özet konsolide olmayan finansal tablolar üzerindeki 19 Ağustos 2015 tarihli sınırlı denetim raporumuzda özet konsolide olmayan finansal tabloların TMS 34’e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir hususun dikkatimizi çekmediği belirtilmiştir.

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

Metin Canoğulları, SMMM  
Sorumlu Denetçi

19 Ağustos 2015  
İstanbul, Türkiye

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

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

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

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

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

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

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

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

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

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

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

|   | <i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler</i> |                         |   |  |                                      |                       |                         |                               |                             |                    |
|---|---|-------------------------|---|--|--------------------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------------|-----------------------------|--------------------|
|   | Ödenmiş sermaye   | Paylara ilişkin primler | Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları | Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları | Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler | Geçmiş yıllar karları | Net dönem karı/(zararı) | Ana ortaklığa ait özkaynaklar | Kontrol gücü olmayan paylar | Toplam özkaynaklar |
| <b>1 Ocak 2014 itibariyle bakiye</b>                              | 157.000.000   | 146.712.969             | 107.305.348                               | -  | 4.459.980                            | 121.550.182           | (4.234.495)             | 532.793.984                   | 134.305.936                 | 667.099.920        |
| Transferler   | -   | -                       | -   | -  | 3.808.583                            | (8.128.519)           | 4.234.495               | (85.441)                      | 85.441                      | -                  |
| Temettüleri   | -   | -                       | -   | -  | -                                    | (758.711)             | -                       | (758.711)                     | (26.486)                    | (785.197)          |
| Kontrol gücü olmayan paylar ile gerçekleştirilen işlemler (Not 1) | -   | -                       | 74.599.137                                | -  | 440.788                              | (26.526.290)          | -                       | 48.513.635                    | (124.051.027)               | (75.537.392)       |
| Toplam kapsamlı gelir / (gider)                                   | -   | -                       | -   | (293.667)  | -                                    | -                     | 2.345.455               | 2.051.788                     | (479.444)                   | 1.572.344          |
| <b>30 Haziran 2014 itibariyle bakiye</b>                          | 157.000.000   | 146.712.969             | 181.904.485                               | (293.667)  | 8.709.351                            | 86.136.662            | 2.345.455               | 582.515.255                   | 9.834.420                   | 592.349.675        |
| <b>1 Ocak 2015 itibariyle bakiye</b>                              | <b>157.000.000</b>  | <b>146.712.969</b>      | <b>201.256.874</b>                        | <b>(315.402)</b>                                   | <b>8.832.313</b>                     | <b>82.501.296</b>     | <b>220.260.368</b>      | <b>816.248.418</b>            | <b>740.516</b>              | <b>816.988.934</b> |
| Transferler   | -   | -                       | -   | -  | 8.415.904                            | 211.844.464           | (220.260.368)           | -                             | -                           | -                  |
| Sermaye artırımını (Not 15)                                       | 93.000.000  | -                       | -   | -  | -                                    | (93.000.000)          | -                       | -                             | -                           | -                  |
| Toplam kapsamlı gelir / (gider)                                   | -   | -                       | 102.815.061                               | (37.429)   | -                                    | -                     | 55.378.881              | 158.156.513                   | (554.678)                   | 157.601.835        |
| <b>30 Haziran 2015 itibariyle bakiye</b>                          | <b>250.000.000</b>  | <b>146.712.969</b>      | <b>304.071.935</b>                        | <b>(352.831)</b>                                   | <b>17.248.217</b>                    | <b>201.345.760</b>    | <b>55.378.881</b>       | <b>974.404.931</b>            | <b>185.838</b>              | <b>974.590.769</b> |

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



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

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

|  |              | Cari dönem           | Geçmiş dönem         |
|--|--------------|----------------------|----------------------|
|  |              | Sınırlı              | Sınırlı              |
|  |              | denetimden           | denetimden           |
|  |              | geçmiş               | geçmiş               |
|  | Dipnot       | 1 Ocak –             | 1 Ocak –             |
|  | referansları | 30 Haziran 2015      | 30 Haziran 2014      |
| <b>A. İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları</b>                              |              |                      |                      |
| Dönem karı   |              | 54.824.203           | 1.866.011            |
| <b>Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>  |              |                      |                      |
| Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler  | 12-13        | 6.369.231            | 6.723.910            |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler   |              | 472.817              | 185.864              |
| Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler   | 21,22        | 14.878.388           | 5.612.591            |
| Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler                         |              | 12.457.178           | (5.288.514)          |
| Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler   | 18           | (3.391.231)          | (1.702.698)          |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller makul değer artışı   | 11           | (69.865.350)         | (5.503.612)          |
| Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıp/kazançlar ile ilgili düzeltmeler |              | -                    | 27.723               |
| <b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>   |              | <b>15.745.236</b>    | <b>1.921.275</b>     |
| Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler  |              | 17.457.819           | (53.251.590)         |
| Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler                                     |              | (3.012.043)          | (4.573.365)          |
| Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler                 |              | 9.902.406            | (143.319.489)        |
| Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler                                       |              | (13.785.414)         | (91.926.408)         |
| Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler                   |              | (29.073.524)         | 143.830.071          |
| <b>Faaliyetlerde kullanılan / elde edilen nakit akışları</b>                               |              | <b>(2.765.520)</b>   | <b>(147.319.506)</b> |
| Alınan faiz  |              | 1.764.198            | 1.554.466            |
| Cari yıl gelir vergisi ödemeleri   | 18           | (889.440)            | (118.161)            |
| Kıdem tazminatı ödemeleri  |              | (119.232)            | (169.028)            |
|  |              | <b>755.526</b>       | <b>1.267.277</b>     |
| <b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>                              |              |                      |                      |
| Bağlı ortaklık ilave pay edinimi için yapılan nakit çıkışları                              |              | -                    | (31.268.875)         |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkları alımından kaynaklanan nakit çıkışları              | 12-13        | (3.812.960)          | (5.453.892)          |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satımından kaynaklanan nakit girişleri            | 12-13        | 291.913              | -                    |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarından nakit çıkışlar                                     |              | -                    | (5.446.024)          |
|  |              | <b>(3.521.047)</b>   | <b>(42.168.791)</b>  |
| <b>C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>  |              |                      |                      |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri   |              | 211.425.960          | 180.289.190          |
| Ödenen faiz  |              | (6.576.105)          | (5.023.191)          |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları   |              | (306.825.327)        | (30.980.482)         |
| Ödenen temettümler   |              | -                    | (785.197)            |
|  |              | <b>(101.975.472)</b> | <b>143.500.320</b>   |
| <b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ) (A+B+C)</b>                         |              | <b>(107.506.513)</b> | <b>(44.720.700)</b>  |
| <b>D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>   |              | <b>148.654.203</b>   | <b>125.205.400</b>   |
| <b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)</b>                                      | <b>4</b>     | <b>41.147.690</b>    | <b>80.484.700</b>    |

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

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

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

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

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

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

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

#### **Bağlı ortaklıklar:**

Şirket'in bağlı ortaklıklarının detayı aşağıda verilmektedir:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Müşterek faaliyet:**

Şirket'in müşterek faaliyetinin detayı aşağıda verilmektedir:

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

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

#### Finansal tabloların onaylanması:

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

### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

#### 2.1 Sunuma İlişkin temel esaslar

##### TMS'ye Uygunluk Beyanı

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

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

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

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

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

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

#### Kullanılan para birimi

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

#### Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

#### Konsolidasyona ilişkin esaslar

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

| Bağlı Ortaklıklar | Ana faaliyeti        | Kuruluş ve faaliyet yeri | Sahiplik oranı (%) |
|-------------------|----------------------|--------------------------|--------------------|
| Aktay Otel        | Otelcilik            | İstanbul                 | 95                 |
| Arstate           | Gayrimenkul Yatırımı | Balmumcu/İstanbul        | 100                |

  

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi**

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

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

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

### **2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler**

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

### **2.3 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar**

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

### **2.4 Geçmiş dönem finansal tablolarında yapılan sınıflamalar**

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

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

### **2.5 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar**

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

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

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

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

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

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

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

#### **ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar**

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

- TFRS 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Açıklama
- TFRS 11 – Müşterek Faaliyetlerde Hisse Edinimi (Değişiklikler)
- TMS 16 ve TMS 38 – Kabul edilebilir Amortisman ve İtfa Yöntemlerinin Açıklığa Kavuşturulması (TMS 16 ve TMS 38'deki Değişiklikler)
- TMS 16 Maddi Duran Varlıklar ve TMS 41 Tarımsal Faaliyetler: Taşıyıcı Bitkiler (Değişiklikler)
- TMS 27 – Bireysel Mali Tablolarda Özkaynak Yöntemi (TMS 27'de Değişiklik)
- TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları - Değişiklikler
- TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28: Yatırım İşletmeleri: Konsolidasyon istisnasının uygulanması (TFRS 10 ve TMS 28'de Değişiklik)
- TMS 1: Açıklama İnisyatifi (TMS 1'de Değişiklik)
- TFRS Yıllık İyileştirmeler, 2012-2014 Dönemi

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **2.6 Önemli muhasebe politikalarının özeti**

30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla ara dönem konsolide finansal tablolar, 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem konsolide finansal tablolar, 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

#### **2.7 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü**

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

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

#### **2.8 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları**

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

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

##### Ertelenmiş Vergi

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

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

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

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

#### Şüpheli alacak karşılıkları

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

#### Borçlanma maliyetleri

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

### 2.9 İşletmenin sürekliliği

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

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

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

### 3. Bölümlere göre raporlama

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

Grup'un karar almaya yetkili merci; bölümlere tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümlerin performansının değerlendirilmesi amacıyla sonuçları ve faaliyetleri faaliyet konusu bazında ve Vergi Usul Kanunu hükümlerince incelemektedir. Grup'un faaliyet bölümlerinin konu bazında dağılımı şu şekildedir: Turizm-otelcilik ve gayrimenkul yatırım ortaklığı.



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

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

#### 3. Bölümlere göre raporlama (devamı)

Grup'un faaliyet bölümlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

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

  

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

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

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

#### 3. Bölümlere göre raporlama (devamı)

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

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

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

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

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

### 3. Bölümlere göre raporlama (devamı)

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

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

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

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

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

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

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

### 4. Nakit ve nakit benzerleri

|  | 30 Haziran<br>2015 | 31 Aralık<br>2014  |
|--|--------------------|--------------------|
| Kasa                                   | 43.805             | 64.402             |
| Bankadaki nakit                        | 41.103.885         | 148.589.801        |
| Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar | 32.868.554         | 119.339.458        |
| Vadesiz mevduatlar                     | 8.235.331          | 29.250.343         |
|  | <b>41.147.690</b>  | <b>148.654.203</b> |

Grup'un vadeli mevduatlarının detayı aşağıdaki gibidir;

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

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

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

### 5. Finansal borçlar

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

| Finansal borçlar                                 | 30 Haziran 2015    | 31 Aralık 2014     |
|--|--------------------|--------------------|
| Kısa vadeli borçlanmalar                         | 790.935            | 77.988.996         |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları | 176.055.701        | 190.490.376        |
| Uzun vadeli borçlanmalar                         | 195.718.882        | 172.182.713        |
|  | <b>372.565.518</b> | <b>440.662.085</b> |

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

| Finansal borçlar                        | 30 Haziran 2015    | 31 Aralık 2014     |
|---|--------------------|--------------------|
| Banka kredileri                         | 372.298.341        | 440.357.396        |
| Finansal kiralama işlemlerinden borçlar | 267.177            | 304.689            |
|   | <b>372.565.518</b> | <b>440.662.085</b> |

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

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

### 5. Finansal borçlar (devamı)

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

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

Banka kredilerinin döviz ve nominal faiz detayları aşağıda sunulmuştur:

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

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

### 6. Ticari alacak ve borçlar

a) Ticari Alacaklar:

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

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

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

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

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

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

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

#### b) Ticari Borçlar:

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

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

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

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

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

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

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

### 7. Diğer alacaklar ve borçlar

#### a) Diğer alacaklar

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

| Uzun vadeli diğer alacaklar    | 30 Haziran 2015 | 31 Aralık 2014 |
|--------------------------------|-----------------|----------------|
| Verilen depozito ve teminatlar | -               | 276.983        |
|                                | -               | <b>276.983</b> |

#### b) Diğer Borçlar

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

(\*) Grup'un hakediş ödemeleri yaptığı taşeron firmalarından, ödemelerden önce aldığı teminat bedellerinden oluşmaktadır.  
(\*\*) Aktay Turizm hisselerinin alımı ile alakalı Aytur Turizm Yatırım İşletme San. ve Tic. A.Ş.'ye 18.423.504 TL tutarında borç diğer borçlar hesabında muhasebeleştirilmiştir. (31 Aralık 2014: 15.940.823 TL)

#### Uzun vadeli diğer borçlar:

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla 15.846.258 TL tutarındaki uzun vadeli diğer borçlar Aktay Turizm hisselerinin alımı ile alakalı Aytur Turizm Yatırım İşletme San. Ve Tic. A.Ş.'ye olan borçtan kaynaklıdır. (30 Haziran 2015 -Yoktur)

### 8. Stoklar

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

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

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

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

### 9. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

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

  

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

- (\*) 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla proje avansları, İzmir ili Konak İlçesinde ve İstanbul Zeytinburnu İlçesinde bulunan arsa alanları üzerinde, "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" iş modeline dayalı olarak yapılacak olan projeye istinaden Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.'ye ve Emlak Konut GYO A.Ş.'ye verilen avanslardan oluşmaktadır. İzmir projesinde, 9 Eylül 2013 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden konut, residence, AVM, ofis ve hastane inşa edilecek ve elde edilen hasılat tutarı Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. ile Grup arasında sözleşme hükümlerine uygun olarak paylaşılacaktır. Anılan sözleşmeye göre, projeden elde edilecek asgari 1.350.000.000 TL tutarındaki hasılatın %63'lük bölümü Özak GYO'nun, %37'lik bölümü ise Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.'nin olacaktır. Bu proje ile alakalı olarak ödenen avans bedeli (faiz dahil) 100.183.390 TL'dir. Bunun dışında İstanbul Zeytinburnu İlçesi Kazlıçeşme Mahallesi'ndeki 111.262,55 m2 arsa alanları üzerinde, "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" iş modeline dayalı olarak yapılacak olan projeye istinaden Özak-Yenigün -Ziylan Adi Ortaklığı kurulmuş, ortaklığın hisse yapısı Özak GYO %55, Yenigün %15, Ziylan %30 oranında belirlenmiştir. Emlak Konut GYO ile 8 Nisan 2014 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden konut, rezidans, AVM, ofis inşa edilecek ve elde edilen hasılat tutarı taraflar arasında sözleşme hükümlerine uygun olarak paylaşılacaktır. Anılan sözleşmeye göre, projeden elde edilecek asgari 4.240.000.000 TL tutarındaki hasılatın %63'lük bölümü Özak-Yenigün-Ziylan Adi Ortaklığı'nın geliri olacaktır. Sözleşme imzalanmadan önce Emlak Konut GYO'ya 235.320.000 TL avans verilmiştir ve ÖZAK GYO kendi payını avans olarak ödemiştir. Özak GYO'nun bu proje için Emlak Konut GYO'ya ödediği avans bedeli 129.446.396 TL'dir.
- (\*\*) ÖZAK GYO'nun Antalya'da kiraladığı arsalar ile ilgili olarak Kültür ve Turizm Bakanlığı ile yapmış olduğu "Üst Hakkı Kullanım Sözleşmesi" gereğince ödemek zorunda olduğu irtifak hakkı bedeli her yıl ödemektedir.

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

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



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

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

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

| Uzun vadeli ertelenmiş gelirler | 30 Haziran 2015   | 31 Aralık 2014    |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Alınan sipariş avansları (*)    | 15.312.838        | 11.830.252        |
|                                 | <b>15.312.838</b> | <b>11.830.252</b> |

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

### 10. Diğer varlıklar

| Diğer dönen varlıklar | 30 Haziran 2015   | 31 Aralık 2014    |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Devreden KDV          | 16.459.879        | 25.561.453        |
| Diğer KDV             | 64.889            | 53.460            |
| İş avansları          | 43.883            | 18.578            |
| Diğer                 | 13.693            | 7.800             |
|                       | <b>16.582.344</b> | <b>25.641.291</b> |

### 11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

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

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

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

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

### 11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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

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

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

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

Değerleme raporuyla ilgili detaylar aşağıdaki gibidir;

#### İkitelli Bina

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

30 Haziran 2015 tarihli değerlendirme raporuna göre, emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazların değeri belirlenirken satılık bina ve işyeri emsalleri araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan farklı metrekarelerdeki emsallerin m<sup>2</sup> fiyatları 3.500-6.000 TL aralığındadır. Bina emsallerinin uyumlaştırılması sonucu, binanın birim satış değeri 2.880 TL/m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiş, bu yöntemle binanın bütün olarak değeri yaklaşık 222.600.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Doğrudan kapitalizasyon yöntemine göre taşınmazların değer tespiti için emsal karşılaştırma yaklaşımına göre belirlenen birim kira değerleri kullanılmıştır. Buna göre, binanın tamamı için 15 TL/m<sup>2</sup>/ay birim kira değeri takdir edilmiştir. Doğrudan kapitalizasyon oranı %6 kabul edilmiştir. Bu yöntemle taşınmazın değeri 231.800.000 TL olarak hesaplanmıştır. Bağımsız bölümlerin ayrı ayrı değerleri hesaplandıktan sonra toplam değerlerinin 201.105.702 TL olduğu bilgisi verilmiştir.

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

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

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

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

### 11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

#### Güneşli Bina

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

Değerleme raporu kapsamındaki emsal araştırmasına göre; bölgede ofislerin 3.699-4.167 TL/m<sup>2</sup> aralığında; binaların ise 4.000-4.295 TL/m<sup>2</sup> aralığında birim satış bedellerine sahip olduğu belirtilmiştir. Emsallerde belirtilen ofis kira rakamları ise 15-34 TL/m<sup>2</sup>/ay aralığında değişkenlik göstermektedir.

Binanın nihai değeri hesaplanırken, Emsal karşılaştırma yöntemine göre birim satış değeri (TL/m<sup>2</sup>) 3.850 TL olarak alınmış, birim kira değeri (TL/m<sup>2</sup>/ay) 21 TL olarak kabul edilmiştir.

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

Emsal karşılaştırma yaklaşımına göre;

- Bağımsız bölümler toplam değeri: 92.176.640 TL

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

Doğrudan kapitalizasyon yaklaşımına göre;

- Bağımsız bölümler toplam değeri: 93.403.707 TL

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

Doğrudan kapitalizasyon yönteminde; binanın toplam yıllık kira geliri bina bazında 26.700 m<sup>2</sup> için 6.728.400 TL(21 TL/m<sup>2</sup>/ay), bağımsız bölüm bazında 12.030, 15 m<sup>2</sup> için 6.071.241 TL(42 TL/m<sup>2</sup>/ay) olmaktadır. Doğrudan kapitalizasyon oranı %6 alınmıştır.

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

#### Bayrampaşa Arsa & Bina

31 Aralık 2014 tarihli değerlendirme raporunda, gayrimenkulün nihai değer tespiti emsal değerlendirme yöntemiyle yapılmıştır. Farklı metrekarelerdeki emsaller 3.000-4.700 TL/m<sup>2</sup> aralığındadır. Gayrimenkulün değerlemesinde metrekare fiyatı olarak 4.000 TL kullanılmıştır.

#### Balmumcu arsa

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

**- Emsal karşılaştırma yöntemine 91.025.387 TL (kullanılan değer)**

- Gelir indirgeme yaklaşımına göre 90.405.083 TL olarak değerlendirilmiştir.

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

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

### 11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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

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

30 Haziran 2015 tarihli değerlendirme raporunda, "Balmumcu Arsa" içerisinde bulunan 197 parsel numaralı gayrimenkulün cins tashihi yapı olduğu ve "Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmadığı belirtilmiştir ve söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer alması için; üzerinde yer alan yapıya ilişkin olarak "Yapı Kullanımı İzin Belgesi"nin alınması veya otel projesi kapsamında yıkılması öngörülen binanın yıkım işlemlerinin makul bir süre içerisinde tamamlanarak "cins tashihi" yapılması ve gayrimenkulün arsa niteliğine kavuşturulmasının gerekli olduğunun düşünüldüğü ifade edilmiştir. Bu açıklamalar uyarınca, Şirket bu gayrimenkulü arsa değeriyle taşımaktadır. Herhangi bir bina değeri bulunmamaktadır. Ayrıca 150 parsel numaralı gayrimenkulün üzerinde bulunan yapının yıkılarak gayrimenkulün durumunun arsa tescilli tapusuyla uyumlu hale getirildikten sonra arsa portföyüne dâhil edilebileceğinin düşünüldüğü ifade edilmiştir.

#### Bağcılar arsa

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

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

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

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

#### Eyüp Arsa

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

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

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

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

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

### **11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)**

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

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

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

#### **Ataşehir Bina**

Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy mahallesi 3394 Ada 1 no'lu parselde yer alan Bulvar 216 projesindeki 43 adet bağımsız bölüm için REEL Gayrimenkul Değerleme AŞ tarafından 31 Aralık 2014 tarihinde yapılan değerlendirme raporuna göre söz konusu taşınmazın değeri 171.804.493 TL olarak belirlenmiştir. Bağımsız bölümler ile alakalı uzun vadeli kira sözleşmelerinin yapılmış olması ve AVM'nin hâlihazırda açılmış olmasından ötürü gerçeğe uygun değer olarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi sonucunda çıkan değer kullanılması kararlaştırılmıştır. Değer belirlenmesi esnasında taşınmazlardan elde edilecek kira gelirinin yıllık %7 oranında artacağı öngörülerek 10 senelik periyotta elde edilecek nakit akışları hesaplanmış ve hesaplanan tutar vergi öncesi %10,5 indirgeme oranı ile iskonto edilmiştir. Oluşması beklenen yönetim ve işletme giderinin, benzer örneklerde bir AVM'de ortalama oran olan %4 olacağı varsayılmaktadır.

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

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

### 12. Maddi duran varlıklar

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

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

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

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

### 12. Maddi duran varlıklar (devamı)

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

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

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

#### **Serik Ela Otel**

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

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

- **Piyasa değeri yaklaşımına göre: 350.000.000 TL (kullanılan değer)**
- Yeniden inşa etme (ikame) maliyeti yaklaşımına göre: 348.000.000 TL
- Gelir Kapitalizasyonu yaklaşımına göre: 339.000.000 TL olarak hesaplanmıştır.

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

#### *İşletmeye ilişkin Varsayımlar*

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

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

#### Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

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

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

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

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

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

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

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

### 12. Maddi duran varlıklar (devamı)

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

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

#### Özak GYO Gelirleri

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

-Yıllık sabit kira 8.000.000-ABD Doları-Ciro Primi

- Hasılatın %5'i

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

#### Özak GYO Giderleri

##### Ecrimisil Ödemesi:

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

##### İrtifak Hakkı Bedeli:

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

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

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

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

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

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

Binalar sözleşme süresince amorti edilmektedir.



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

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

### 12. Maddi duran varlıklar (devamı)

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

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

### 13. Maddi olmayan duran varlıklar

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

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

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

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

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

### 14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

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

|  | 30 Haziran 2015    | 31 Aralık 2014     |
|--|--------------------|--------------------|
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı  | 212.279.271        | 248.762.627        |
| B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı                                 | -                  | -                  |
| C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3.kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | -                  | -                  |
| D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı   |                    |                    |
| i. Ana ortak rehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı  | -                  | -                  |
| ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı                           | -                  | -                  |
| iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3.kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı   | -                  | -                  |
| <b>Toplam</b>  | <b>212.279.271</b> | <b>248.762.627</b> |

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

|                 | 30 Haziran 2015            |                      |                    | 31 Aralık 2014             |                      |                    |
|-----------------|----------------------------|----------------------|--------------------|----------------------------|----------------------|--------------------|
|                 | Döviz tutarı<br>ABD Doları | Döviz tutarı<br>Avro | Toplam<br>TL       | Döviz tutarı<br>ABD Doları | Döviz tutarı<br>Avro | Toplam<br>TL       |
| Teminat mektubu | 6.875.000                  | 11.580.000           | 212.279.271        | 32.851.267                 | 7.200.000            | 248.762.627        |
|                 | <b>6.875.000</b>           | <b>11.580.000</b>    | <b>212.279.271</b> | <b>32.851.267</b>          | <b>7.200.000</b>     | <b>248.762.627</b> |

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

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

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

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

### 15. Özkaynaklar

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

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

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

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

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

(\*) Ana ortaklar tarafından kontrol edilen şirket

#### Ödenmiş sermaye

Şirket'in 30 Haziran 2015 yılındaki sermayesi 250 milyon adet hissedenden oluşmaktadır (2014: 157 milyon adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (2014: hisse başına 1 TL).

Şirket, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde 300.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuştur. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay gruplarından A grubu nama yazılı paylar (1.592.357 TL) lider sermayedar Ahmet Akbalık'a aittir. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi (tamamı 6 kişiden oluşmaktadır) A grubu pay sahiplerinin çoğunlukla göstereceği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir. Çıkarılmış sermayenin B grubu payların tamamını oluşturan 248.407.643 TL tutarındaki kısmı ise hamiline yazılıdır. Yönetim kurulu üyelerinin 2 adedi de sermaye piyasası mevzuatının ön gördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir.

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

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

### 15. Özkaynaklar

*Paylara ilişkin primler:*

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

*Kar dağıtımı:*

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

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

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

*Birlikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler*

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

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

### 16. Pay başına kazanç

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

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

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

### 17. İlişkili taraf açıklamaları

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

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

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

(\*) Grup'un bağlı ortaklıklarından Arstate hisselerinin %54,8'lik kısmı 27 Haziran 2013 tarihinde ilişkili şirketlerden olan Özak Tekstil'den satın alınmıştır. Özak Tekstil'e olan toplam 25.878.228 TL tutarındaki ticari olmayan borç bu hisse alımına ilişkindir. Borcun vadesi 2 yıldır. Borca işletilen faiz yıllık %11'dir.

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

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

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

### 17. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

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

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

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

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

### 17. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

#### İlişkili taraflarla olan işlemler

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

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

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

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

### 17. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

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

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



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

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

### 17. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

#### Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir;

|   | 1 Ocak –<br>30 Haziran 2015 | 1 Ocak –<br>30 Haziran 2014 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar    | 799.789                     | 1.260.243                   |
| İşten çıkarma nedeniyle sağlanan faydalar | -                           | 13.232                      |
|   | <b>799.789</b>              | <b>1.273.475</b>            |

### 18. Vergi varlık ve yükümlülükleri

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

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

Vergi gideri aşağıdakilerden oluşmaktadır;

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

Diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gideri;

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

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

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

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

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

#### Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:

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

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

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

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

### 19. Hasılat

#### a) Satışlar

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

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

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

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

### 19. Hasılat (devamı)

#### b) Satışların Maliyeti

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

### 20. Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri

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

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

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

### 21. Esas faaliyetlerden diğer gelirler / giderler

#### a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

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

(\*) Ticari faaliyetlerden kaynaklanan kur farklarından oluşmaktadır.

#### b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

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

(\*) Ticari faaliyetlerden kaynaklanan kur farklarından oluşmaktadır.

### 22. Finansal gelirler / giderler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Kur riskine duyarlılık

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

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

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

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

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

#### Kur riskine duyarlılık (devamı)

|   | 30 Haziran 2015                    |                                     |
|---|------------------------------------|-------------------------------------|
|   | Yabancı paranın<br>değer kazanması | Yabancı paranın<br>değer kaybetmesi |
| ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde         |                                    |                                     |
| 1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü                        | 2.279.946                          | (2.279.946)                         |
| 2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)                     | -                                  | -                                   |
| <b>3- ABD Doları net etki (1+2)</b>                           | <b>2.279.946</b>                   | <b>(2.279.946)</b>                  |
| Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde               |                                    |                                     |
| 1- Avro net varlık / yükümlülüğü                              | 11.660.419                         | (11.660.419)                        |
| 5- Avro riskinden korunan kısım (-)                           | -                                  | -                                   |
| <b>6- Avro net etki (4+5)</b>                                 | <b>11.660.419</b>                  | <b>(11.660.419)</b>                 |
| Diğer döviz kurlarının TL karşısında %10 değerlenmesi halinde |                                    |                                     |
| 7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü                       | 24.245                             | (24.245)                            |
| 8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)               | -                                  | -                                   |
| <b>9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)</b>               | <b>24.245</b>                      | <b>(24.245)</b>                     |
| <b>Toplam (3+6+9)</b>   | <b>13.964.610</b>                  | <b>(13.964.610)</b>                 |
|   |                                    |                                     |
|   | 31 Aralık 2014                     |                                     |
|   | Yabancı paranın<br>değer kazanması | Yabancı paranın<br>değer kaybetmesi |
| ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde         |                                    |                                     |
| 1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü                        | (12.082.484)                       | 12.082.484                          |
| 2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)                     | -                                  | -                                   |
| <b>3- ABD Doları net etki (1+2)</b>                           | <b>(12.082.484)</b>                | <b>12.082.484</b>                   |
| Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde               |                                    |                                     |
| 1- Avro net varlık / yükümlülüğü                              | 8.749                              | (8.749)                             |
| 5- Avro riskinden korunan kısım (-)                           | -                                  | -                                   |
| <b>6- Avro net etki (4+5)</b>                                 | <b>8.749</b>                       | <b>(8.749)</b>                      |
| Diğer döviz kurlarının TL karşısında %10 değerlenmesi halinde |                                    |                                     |
| 7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü                       | 4.738                              | (4.738)                             |
| 8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)               | -                                  | -                                   |
| <b>9- Diğer döviz varlıkları net etki (7+8)</b>               | <b>4.738</b>                       | <b>(4.738)</b>                      |
| <b>Toplam (3+6+9)</b>   | <b>(12.068.997)</b>                | <b>12.068.997</b>                   |

### 24. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Yoktur.

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

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

### EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

| Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler  | Tebliğdeki İlgili<br>Düzenleme | 30 Haziran 2015 | 31 Aralık 2014 |
|---|--------------------------------|-----------------|----------------|
| A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım                            | Md. 24/(b)                     | -               | -              |
| A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Vari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı | Md. 24/(b)                     | 37.797.842      | 137.015.389    |
| A3. Yabancı sermaye piyasası araçları   | Md. 24/(d)                     | -               | -              |
| B1. Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar                                  | Md. 24/(d)                     | -               | -              |
| B2. Atıl tutulan arsa/araziler  | Md. 24/(c)                     | 118.025.387     | 103.902.000    |
| C1. Yabancı iştirakler  | Md. 24/(d)                     | -               | -              |
| C2. İşletmecisi şirkete iştirak   | Md. 28/1(a)                    | 34.074.600      | 34.074.600     |
| J. Gayrinakdi krediler  | Md. 31                         | -               | -              |
| K. Üzerinde proje geliştirilecek, mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri                 | Md. 22/e                       | 312.843.880     | 288.007.640    |
| L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı  | Md. 22/(1)                     | -               | -              |



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

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

### **EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)**

| Portföy Sınırlamaları  | Tebliğdeki<br>İlgili<br>düzenleme | 30 Haziran<br>2015 | 31 Aralık<br>2014 | Asgari /<br>Azami Oran |
|--|-----------------------------------|--------------------|-------------------|------------------------|
| 1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri                 | Md. 22/(e)                        | % 21               | % 19              | %10 en fazla           |
| 2. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar Dayalı  | Md. 24/(a), (b)                   | % 78               | % 71              | %51 en az              |
| 3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler  | Md. 24/(b)                        | % 9                | % 15              | %49 en fazla           |
| 4. Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası    | Md. 24/(d)                        | % 0                | % 0               | %49 en fazla           |
| 5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler  | Md. 24/(c)                        | % 8                | % 7               | %20 en fazla           |
| 6. İşletmecisi Şirkete İştirak   | Md. 28/1(a)                       | % 2                | % 2               | %10 en fazla           |
| 7. Borçlanma Sınırı  | Md. 31                            | % 37               | % 54              | %500 en fazla          |
| 8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı | Md. 24/(b)                        | % 3                | % 9               | %10 en fazla           |
| 9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı                                       | Md. 22/(1)                        | % 0                | % 0               | %10 en fazla           |

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

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

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