

# **ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**31 MART 2014 TARİHİ İTİBARIYLA ÜÇ AYLIK  
ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLAR**

<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>SAYFA</b>
<b>ARA DÖNEM FİNANSAL DURUM TABLOSU.....</b>	<b>1-2</b>
<b>ARA DÖNEM KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....</b>	<b>3</b>
<b>ARA DÖNEM ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU.....</b>	<b>4</b>
<b>ARA DÖNEM NAKİT AKIŞ TABLOSU .....</b>	<b>5</b>
<b>ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....</b>	<b>6-32</b>

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 TARİHLİ

## ARA DÖNEM FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Dipnot referansları	Cari dönem 31 Mart 2014	Önceki dönem 31 Aralık 2013
<b>Varlıklar</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>475.063.703</b>	345.783.656
Nakit ve nakit benzerleri	3	<b>180.031.028</b>	82.024.969
Ticari alacaklar	5	<b>8.882.796</b>	98.675.713
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	17	<b>1.440.014</b>	91.391.234
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		<b>7.442.782</b>	7.284.479
Diğer alacaklar	6	<b>2.694.994</b>	1.274.787
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		<b>2.694.994</b>	1.274.787
Stoklar	7	<b>247.601.073</b>	141.551.143
Peşin ödenmiş giderler	8	<b>3.525.149</b>	5.039.563
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		<b>179.935</b>	82.821
Diğer dönen varlıklar	9	<b>32.148.728</b>	17.134.660
<b>Duran varlıklar</b>		<b>908.263.022</b>	770.947.919
Finansal yatırımlar	10	<b>420.898.200</b>	288.541.133
Müşterek faaliyetler		-	990.000
Ticari alacaklar	5	<b>7.130</b>	28.580
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		<b>7.130</b>	28.580
Diğer alacaklar	6	<b>111.339</b>	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		<b>111.339</b>	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	<b>387.624.854</b>	387.624.854
Maddi duran varlıklar	12	<b>1.061.920</b>	894.722
Maddi olmayan duran varlıklar	13	<b>11.427.508</b>	8.304.533
Peşin ödenmiş giderler	8	<b>87.132.071</b>	84.564.097
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>1.383.326.725</b>	<b>1.116.731.575</b>

Ekteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2014 TARİHLİ ARA DÖNEM FİNANSAL DURUM TABLOSU (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Cari dönem 31 Mart 2014	Önceki dönem 31 Aralık 2013
<b>Kaynaklar</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>460.149.937</b>	318.899.595
Kısa vadeli borçlanmalar	4	<b>30.215.008</b>	33.234.577
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	4	<b>182.420.176</b>	116.072.147
Ticari borçlar	6	<b>31.841.740</b>	4.551.259
- İlişkili taraflara ticari borçlar	17	<b>5.410.164</b>	195.748
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		<b>26.431.576</b>	4.355.511
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		<b>163.832</b>	90.317
Diğer borçlar	6	<b>854.033</b>	372.577
- İlişkili taraflara diğer borçlar	17	-	
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		<b>854.033</b>	372.577
Ertelenmiş gelirler	8	<b>214.617.481</b>	164.578.718
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>269.222.627</b>	223.670.803
Uzun vadeli borçlanmalar	4	<b>175.837.003</b>	153.086.548
Diğer borçlar	6	<b>73.691.576</b>	50.211.653
- İlişkili taraflara ticari borçlar	17	<b>58.786.311</b>	50.211.653
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		<b>14.905.265</b>	-
Ertelenmiş gelirler	8	<b>19.686.247</b>	20.345.209
Uzun vadeli karşılıklar		<b>45.468</b>	27.393
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		<b>45.468</b>	27.393
<b>Özkaynaklar</b>		<b>653.954.161</b>	574.161.177
Ödenmiş sermaye	15	<b>157.000.000</b>	157.000.000
Paylara ilişkin primler		<b>146.712.969</b>	146.712.969
Sermaye rezervleri			
<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler</i>			
- Finansal varlık değer artış fonu		<b>160.375.428</b>	105.723.767
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		<b>1.736.422</b>	1.736.422
Geçmiş yıllar karları		<b>162.988.019</b>	175.897.471
Net dönem karı/(zararı)		<b>25.141.323</b>	(12.909.452)
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>1.383.326.725</b>	1.116.731.575

Ekteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Cari dönem	Önceki dönem
	1 Ocak- 31 Mart 2014	1 Ocak- 31 Mart 2013
<b>Sürdürülen faaliyetler</b>		
Hasılat	5.226.381	4.335.546
Satışların maliyeti	(132.864)	-
<b>Brüt kar</b>	<b>5.093.517</b>	<b>4.335.546</b>
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(2.785.982)	(250.722)
Genel yönetim giderleri (-)	(1.021.919)	(1.720.382)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	9.382.796	376.579
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	2.271.703	(783.843)
<b>Faaliyet karı</b>	<b>12.940.115</b>	<b>1.957.178</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22.491.380	-
Finansal giderler (-)	(10.290.172)	(2.792.550)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)</b>	<b>25.141.323</b>	<b>(835.372)</b>
Pay başına kazanç/(kayıp)	0,160	(0,005)
<b>Diğer kapsamlı gelir:</b>		
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>	<b>54.651.661</b>	261.687
Finansal varlık değer artış fonu	<b>54.651.661</b>	261.687
<b>Toplam kapsamlı gelir/(gider)</b>	<b>79.792.984</b>	<b>(573.685)</b>

Ekteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

			Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler				
	Ödenmiş sermaye	Hisse senedi ihraç primler	Finansal varlık değer artış fonu	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/(zararı)	Toplam özkaynaklar
<b>1 Ocak 2013 itibariyle bakiye</b>	157.000.000	146.712.969	25.524.600	387.543	156.020.379	23.138.231	508.783.722
Transferler	-	-	-	-	23.138.231	(23.138.231)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	261.687	-	-	(835.372)	(573.685)
<b>31 Mart 2013 itibariyle bakiye</b>	157.000.000	146.712.969	25.786.287	387.543	179.158.610	(835.372)	508.210.037
<b>1 Ocak 2014 itibariyle bakiye</b>	<b>157.000.000</b>	<b>146.712.969</b>	<b>105.723.767</b>	<b>1.736.422</b>	<b>175.897.471</b>	<b>(12.909.452)</b>	<b>574.161.177</b>
Transferler	-	-	-	-	(12.909.452)	(12.909.452)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	54.651.661	-	-	25.141.323	79.792.984
<b>31 Mart 2014 itibariyle bakiye</b>	<b>157.000.000</b>	<b>146.712.969</b>	<b>160.375.428</b>	<b>1.736.422</b>	<b>162.988.019</b>	<b>25.141.323</b>	<b>653.954.161</b>

Ekteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Cari dönem	Önceki dönem	
	Dipnot referansları	1 Ocak - 31 Mart 2014	1 Ocak - 31 Mart 2013	
<b>A. İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları</b>				
Dönem karı / (zararı)		25.141.323	(835.372)	
<b>Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>				
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	12-13	126.176	47.532	
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		208.501	3.185	
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		6.138.717	2.464.030	
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		4.708.892	1.837.283	
Pay bazlı ödemeler ile ilgili düzeltmeler		(22.491.380)	-	
Kar/Zarar Mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		(1.789.265)	(455.925)	
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>12.042.964</b>	<b>3.060.733</b>	
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(105.059.930)	(8.494.729)	
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		89.623.941	(4.280.395)	
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(17.696.288)	(11.905.850)	
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		6.123.138	(791.538)	
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		49.934.772	22.005.788	
		<b>34.968.597</b>	<b>(405.991)</b>	
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>34.968.597</b>	<b>(405.991)</b>	
Alman faiz		507.480	4.851	
		<b>35.476.077</b>	<b>(401.140)</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	(3.416.349)	(52.395)	
Alınan temettüleri		22.491.380	-	
		<b>(12.193.844)</b>	<b>(52.395)</b>	
<b>C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>				
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		100.000.000	4.399.250	
Ödenen faiz		(4.177.316)	(2.468.881)	
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(21.098.858)	(1.701.562)	
		<b>74.723.826</b>	<b>228.807</b>	
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (A+B+C)</b>		<b>98.006.059</b>	<b>(224.728)</b>	
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (A+B+C)</b>		<b>98.006.059</b>	<b>(224.728)</b>	
<b>D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>		<b>3</b>	<b>82.024.969</b>	<b>5.288.410</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)</b>		<b>3</b>	<b>180.031.028</b>	<b>5.063.682</b>

Ekteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET 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 iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır. Şirket başlangıçta Özak Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak 1 Şubat 2008 tarihinde tescil edilmiş ve 7 Şubat 2008 tarih ve 6994 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 577, 578 ve 579. sayfalarında ilan edilmiştir. Daha sonra Şirket ticari ünvanını 1 Haziran 2009 tarihinde yaptığı olağanüstü genel kurul ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirmiş ve Şirket ticari ünvanı 3 Haziran 2009 tarihinde tescil edilerek, 8 Haziran 2009 tarih ve 7327 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 250 – 254. sayfalarında yayımlanmıştır.

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 30'dur (31 Aralık 2013: 22).

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

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

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

Şirket Türkiye'de faaliyet göstermektedir.

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

##### TMS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki bireysel finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır. İlgili tebliğe göre, konsolide finansal tablo hazırlama yükümlülüğü bulunan yatırım ortaklıkları, yıllık ve ara dönem konsolide finansal tabloları ile birlikte yıllık ve ara dönem bireysel finansal tablolarını da hazırlamakla yükümlüdürler.

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

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13 Haziran 2013 tarihinde yayınlamış olduğu Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 7. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca ara dönem bireysel finansal tablolarını hazırlamakla yükümlüdür. Şirket, bu bireysel finansal tabloları TMS 27 ve TMS 34'e uygun olarak hazırlamıştır.

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



## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

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

#### Kullanılan Para Birimi

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

### 2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

### 2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

### 2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

#### (a) Finansal tablolarda raporlanan tutarları ve dipnotları etkileyen TMS'lerde yapılan değişiklikler

Bulunmamaktadır.

#### (b) 2014 yılından itibaren geçerli olup, Şirket'in finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

TFRS 10, 11, TMS 27 (Değişiklikler)	<i>Yatırım Şirketleri<sup>1</sup></i>
TMS 32 (Değişiklikler)	<i>Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi<sup>1</sup></i>
TMS 36 (Değişiklikler)	<i>Finansal Olmayan Varlıklar için Geri Kazanılabilir Değer Açıklamaları<sup>1</sup></i>
TMS 39 (Değişiklikler)	<i>Türev Ürünlerin Yenilenmesi ve Riskten Korunma Muhasebesinin Devamlılığı<sup>1</sup></i>
TFRS Yorum 21	<i>Harçlar ve Vergiler<sup>1</sup></i>

<sup>1</sup> 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir.

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

##### 2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

###### **TFRS 10, 11, TMS 27 (Değişiklikler) Yatırım Şirketleri**

Bu değişiklik ile TFRS 10'a eklenen hükümler çerçevesinde yatırım işletmesi tanımını karşılayan işletmelerin tüm bağlı ortaklıklarını gerçeğe uygun değer farkını kâr veya zarara yansıtarak ölçmesi zorunlu olup, konsolide finansal tablo sunmalarına ilişkin istisna getirilmiştir.

###### **TMS 32 (Değişiklikler) Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi**

TMS 32'deki değişiklikler finansal varlık ve finansal borçların netleştirilmesine yönelik kurallar ile ilgili mevcut uygulama konularına açıklama getirmektedir. Bu değişiklikler özellikle 'cari dönemde yasal olarak uygulanabilen mahsuplaştırma hakkına sahip' ve 'eş zamanlı tahakkuk ve ödeme' ifadelerine açıklık getirir.

###### **TMS 36 (Değişiklikler) Finansal Olmayan Varlıklar için Geri Kazanılabilir Değer Açıklamaları**

TFRS 13 "Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü" Standardının bir sonucu olarak değer düşüklüğüne uğramış varlıkların geri kazanılabilir tutarının ölçümüne ilişkin açıklamalarda bazı değişiklikler yapılmıştır. Bu değişiklik finansal olmayan varlıklarla sınırlı tutulmuş olup, TMS 36'nın 130 ve 134 üncü paragrafları değiştirilmiştir.

###### **TMS 39 (Değişiklikler) Türev Ürünlerin Yenilenmesi ve Riskten Korunma Muhasebesinin Devamlılığı**

TMS 39'da yapılan bu değişiklikte, hangi durumlarda finansal riskten korunma aracının vadesinin dolmasının veya sonlandırılmasının söz konusu olmayacağına, dolayısıyla finansal riskten korunma muhasebesinin uygulanmasına son verilmeyeceğine açıklık getirilmiştir.

###### **TFRS Yorum 21 Harçlar ve Vergiler**

TFRS Yorum 21, vergi benzeri yükümlülüklerin ödenmesini ortaya çıkaran mevzuatta tanımlanan bir faaliyet gerçekleştiğinde, işletmelerin vergi ve vergi benzerinin ödenmesine ilişkin olarak bir borç muhasebeleştirilmesi gerektiğine açıklık getirmektedir.

###### **(c) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar**

Şirket henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

###### **TFRS 9 Finansal Araçlar**

Kasım 2009'da yayınlanan TFRS 9 finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü ile ilgili yeni zorunluluklar getirmektedir. Ekim 2010'da değişiklik yapılan TFRS 9 finansal yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçümü ve kayıtlardan çıkarılması ile ilgili değişiklikleri içermektedir.

###### **TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler) TFRS 9 ve Geçiş Açıklamaları için Zorunlu Yürürlük Tarihi**

Kasım 2013'te TFRS 9'un zorunlu uygulama tarihi 1 Ocak 2017 tarihinden önce olmamak kaydıyla ertelenmiştir. Bu değişiklik KGK tarafından henüz yayınlanmamıştır.

Şirket, standartların finansal durum ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tablolar, finansal yatırımlar ve müşterek faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi esasları haricinde 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet konsolide olmayan finansal tablolar, 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir. Finansal yatırımlar ve müşterek faaliyetler, konsolide olmayan finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri üzerinden, gerçeğe uygun değer farkları diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmak suretiyle muhasebeleştirilmektedir.

### 2.6 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

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

### 2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

#### Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

#### Finansal yatırımlar ve müşterek faaliyetler

Şirket’in bilanço tarihi itibarıyla finansal yatırımlarının gerçeğe uygun değerleri, Şirket ile ilişkisi bulunmayan bir değerlendirme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Finansal yatırımlarının ve müşterek faaliyetlerin gerçeğe uygun değerleri, Uluslararası Değerleme Standartları’na göre bağımsız değerlendirme uzmanları tarafından çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, piyasa emsal değerleri, vb.) kullanılarak belirlenmektedir. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Şirket’in finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Kasa	23.787	3.239
Bankadaki nakit	180.007.241	82.021.730
Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	172.591.383	68.882.517
Vadesiz mevduatlar	7.415.858	13.139.213
	<u>180.031.028</u>	<u>82.024.969</u>

Para birimi	Faiz oranı (%)	Vade	31 Mart 2014
ABD Doları	%0,49	1 Nisan 2014	35.679.347
ABD Doları	%0,25	1 Nisan 2014	12.043.984
ABD Doları	%0,10	1 Nisan 2014	4.379.612
ABD Doları	%0,35	1 Nisan 2014	3.285.163
Türk Lirası	%8,87	1 Nisan 2014	117.203.277
			<u>172.591.383</u>

Para birimi	Faiz oranı (%)	Vade	31 Aralık 2013
ABD Doları	%0,20	1 Ocak 2014	48.022.277
Türk Lirası	%6,25	3 Ocak 2014	15.243.704
Türk Lirası	%5,00	1 Ocak 2014	5.616.536
			<u>68.882.517</u>

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 4. FİNANSAL BORÇLAR

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

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Finansal Borçlar		
Banka kredileri	386.818.819	302.393.272
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	1.653.368	-
	<u>388.472.187</u>	<u>302.393.272</u>

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
1 yıl içerisinde ödenecek	210.981.816	149.306.724
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	175.837.003	153.086.548
	<u>386.818.819</u>	<u>302.393.272</u>

Finansal borçların gerçeğe uygun değerlerine aşağıda yer verilmiştir:

Para birimi	Faiz oranı	31 Mart 2014	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	%8,00 - %14,40	75.075.698	125.000.000
ABD Doları	%0,41 - %6,00	135.906.118	50.837.003
		<u>210.981.816</u>	<u>175.837.003</u>

Para birimi	Faiz oranı	31 Aralık 2013	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	%8,00 - %11,40	23.279.209	80.000.000
ABD Doları	%0,41 - %6,00	126.027.515	73.086.548
		<u>149.306.724</u>	<u>153.086.548</u>

Şirket, kullanılan krediler karşılığında bankalara, bağlı ortaklıklarından Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. Antalya Belek arsasını 7.792.000 Avro ve 15.592.000 ABD Doları tutarında ipotek ettirmiştir (31 Aralık 2013: 7.792.000 Avro, 15.592.000 ABD Doları).

Şirket'in Bayrampaşa projesinin finansmanı için kullandığı 40.000.000 ABD Doları tutarındaki kredi kapsamında, kredinin teminatı olarak aynı projenin arsası üzerinde 53.500.000 ABD Doları tutarında ipotek tesis edilmiştir (31 Aralık 2013: 53.500.000 ABD Doları).

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 5. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

##### a) Ticari Alacaklar

Bilanço tarihi itibarıyla Şirket'in ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
<u>Kısa vadeli ticari alacaklar</u>		
Alacak senetleri	7.305.588	7.092.099
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 17)	1.440.014	91.391.234
Ticari alacaklar	342.620	207.380
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(205.426)	(15.000)
	<u>8.882.796</u>	<u>98.675.713</u>

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

	1 Ocak- 31 Mart 2014	1 Ocak- 31 Mart 2013
<u>Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri</u>		
Açılış bakiyesi	(15.000)	(15.000)
Dönem gideri	(190.426)	-
Kapanış bakiyesi	<u>(205.426)</u>	<u>(15.000)</u>

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
<u>Uzun vadeli ticari alacaklar</u>		
Alacak senetleri	7.130	28.580
	<u>7.130</u>	<u>28.580</u>

##### b) Ticari Borçlar

Bilanço tarihi itibarıyla Şirket'in ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
<u>Kısa vadeli ticari borçlar</u>		
Ticari borçlar	6.102.969	3.111.431
Borç senetleri	20.818.653	1.541.395
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 17)	5.410.164	195.748
Borç senetleri reeskontu (-)	(490.046)	(297.315)
	<u>31.841.740</u>	<u>4.551.259</u>

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 6. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

##### a) Diğer Alacaklar

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Bloke mevduat	2.648.678	1.240.853
Verilen depozito ve teminatlar	15.283	2.901
Diğer çeşitli alacaklar	31.033	31.033
	<u>2.694.994</u>	<u>1.274.787</u>
	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	111.339	-
	<u>111.339</u>	<u>-</u>

##### b) Diğer Borçlar

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli diğer borçlar		
Alınan deposito ve teminatlar	607.930	57.106
Diğer	246.103	315.471
	<u>854.033</u>	<u>372.577</u>
	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Uzun vadeli diğer borçlar		
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 17)	42.509.861	43522662
İlişkili taraflara verilen borç senetleri (Not 17)	19.300.926	8266544
Diğer taraflara verilen borç senetleri	15.054.876 -	
Borç senetleri reeskontu (-)	(3.174.087)	(1.577.553)
	<u>73.691.576</u>	<u>50.211.653</u>

#### 7. STOKLAR

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Konut projeleri arsa bedeli ve stokları	245.068.862	140.733.620
İlk madde ve malzeme	2.530.821	817.523
Diğer stoklar	1.390	-
	<u>247.601.073</u>	<u>141.551.143</u>

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
<u>Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler</u>		
Taşeronlara verilen avanslar	2.142.478	3.272.193
Verilen sipariş avansları	1.146.943	1.549.040
Gelecek aylara ait giderler	235.728	218.330
	<u>3.525.149</u>	<u>5.039.563</u>
	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
<u>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</u>		
Verilen avanslar (*)	87.132.071	84.564.097

(\*) 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla verilen avanslar, İzmir ili Konak ilçesinde 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 verilen avanstaki oluşmaktadır. 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 Şirket 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 A.Ş.'nin, %37'lik bölümü ise Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.'nin olacaktır.

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
<u>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</u>		
Alınan sipariş avansları (*)	195.943.474	158.535.264
Gelecek aylara ait gelirler (**)	18.674.007	6.043.454
	<u>214.617.481</u>	<u>164.578.718</u>

(\*) Alınan sipariş avansları esas olarak, Ataşehir Bulvarı 216 projesinden yapılan 31 adet bağımsız bölüm satışına ilişkin ve Bayrampaşa konut projesine istinaden aldığı avanslar ile Metro Gross Market Bakırköy Alışveriş Hiz. Tic. Ltd. Şti.'den almış olduğu kira avansının kısa vadeli kısmından oluşmaktadır.

(\*\*) Şirket'in portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin peşin fatura bedellerinden ve devam etmekte olan projelere istinaden imzalanan gayrimenkul satış vaadi sözleşme tutarlarından oluşmaktadır.

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
<u>Uzun vadeli ertelenmiş gelirler</u>		
Alınan sipariş avansları (*)	19.686.247	20.345.209
	<u>19.686.247</u>	<u>20.345.209</u>

(\*) 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.



## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 9. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
<u>Diğer dönen varlıklar</u>		
Devreden KDV	32.148.593	17.134.660
İş avansları	135	-
	<u>32.148.728</u>	<u>17.134.660</u>

(\*) Gelir tahakkukları, İzmir ili Konak ilçesinde 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 verilen avans tutarına istinaden sözleşme hükümleri uyarınca hesaplanan gelir tahakkuku tutarından oluşmaktadır.

#### 10. FİNANSAL YATIRIMLAR

Bağlı ortaklıklar	Hisse oranı (%)	31 Mart 2014	Hisse oranı (%)	31 Aralık 2013
Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. (*)	%97	322.726.806	%57	190.369.739
Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	%100	64.096.794	%100	64.096.794
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.(**)	%95	34.074.600	%95	34.074.600
		<u>420.898.200</u>		<u>288.541.133</u>

(\*) Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. hisselerinin %32’lik kısmı 24 Ocak 2014 tarihinde Aytur Turizm Yatırım İşletme San. Ve Tic. A.Ş.’den, %7,63’lük kısmı 31 Ocak 2014 tarihinde Ahmet Akbalık ve Ürfi Akbalık’tan satın alınmıştır. Şirket’in sermayedeki pay oranı %57’den %96,63’e yükselmiştir.

(\*\*) Aktay Otel İşletmeleri A.Ş., turistik oteller, moteller, tatil köyleri gibi her türlü turistik tesisleri kiralamak, yapmak, satın almak, onarmak, işletmek veya işletirmek amacı ile kurulmuş olup, Şirket’in Antalya/Türkiye’deki oteli “Ela Quality Resort Otel”ini Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.’den kiralarak işletmektedir.

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2014 itibariyle açılış bakiyesi	98.811.328	288.813.526	387.624.854
31 Mart 2014 itibariyle kapanış bakiyesi	98.811.328	288.813.526	387.624.854

  

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2013 itibariyle açılış bakiyesi	90.599.701	283.392.521	373.992.222
31 Mart 2013 itibariyle kapanış bakiyesi	90.599.701	283.392.521	373.992.222

Şirket'in bilanço tarihi itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme şirkettir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlemede, piyasa değeri yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yöntemleri dikkate alınmıştır.

31 Mart 2014 tarihi itibariyle, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer seviyesi 2. seviyedir (31 Aralık 2013: 2. seviye). Mevcut dönemde 1. seviye ve 2. seviye arasında herhangi bir geçiş olmamıştır.

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

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
İkitelli Bina	188.735.958	188.735.958
Güneşli Bina	86.930.928	86.930.928
Bayrampaşa Arsa	82.419.724	82.419.724
Balmumcu Arsa	6.818.798	6.818.798
Bağcılar Arsa	22.719.446	22.719.446
	<u>387.624.854</u>	<u>387.624.854</u>

Şirket, 5.220.198 TL tutarındaki kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde etmektedir. (31 Mart 2013: 4.335.546 TL) Dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilişkilendirilen doğrudan işletme giderlerinin tutarı 662.821 TL'dir (31 Mart 2013: 501.324 TL).

Şirket'in, yatırım amaçlı gayrimenkulleri arasında bulunan İkitelli Bina (34Portall Plaza) ve Güneşli Binaları (İşİstanbul 34) 5 Ekim 2013 tarihinde tanzim edilen poliçe ile sırasıyla 81.317.125 TL ve 14.675.000 TL bedel üzerinden sigortalananmıştır.

Şirket'in Bayrampaşa projesinin finansmanı için kullandığı 40.000.000 ABD Doları tutarındaki kredi kapsamında, kredinin teminatı olarak aynı projenin arsası üzerinde 53.500.000 ABD Doları tutarında ipotek tesis edilmiştir.

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maliyet Değeri	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
1 Ocak 2014 itibariyle açılış bakiyesi	362.816	115.222	669.582	1.147.620
Alımlar	-	-	221.016	221.016
31 Mart 2014 itibariyle kapanış bakiyesi	362.816	115.222	890.598	1.368.636
<b>Birikmiş Amortismanlar</b>				
1 Ocak 2014 itibariyle açılış bakiyesi	(47.517)	(67.213)	(138.168)	(252.898)
Dönem gideri	(9.625)	(5.761)	(38.432)	(53.818)
31 Mart 2014 itibariyle kapanış bakiyesi	(57.142)	(72.974)	(176.600)	(306.716)
31 Mart 2014 itibariyle net defter değeri	305.674	42.248	713.998	1.061.920

Şirket, kullanılan krediler karşılığında bankalara, bağlı ortaklıklarından Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'ye ait olan ve Antalya Belek'te bulunan arsasını 7.792.000 Avro ve 15.592.000 ABD Doları tutarında ipotek ettirmiştir (31 Aralık 2013: 7.792.000 Avro, 15.592.000 ABD Doları).

Maliyet Değeri	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
1 Ocak 2013 itibariyle açılış bakiyesi	300.361	115.222	373.984	789.567
Alımlar	2.561	-	48.172	50.733
31 Mart 2013 itibariyle kapanış bakiyesi	302.922	115.222	422.156	840.300
<b>Birikmiş Amortismanlar</b>				
1 Ocak 2013 itibariyle açılış bakiyesi	(12.510)	(44.168)	(22.405)	(79.083)
Dönem gideri	(8.128)	(5.761)	(19.317)	(33.206)
31 Mart 2013 itibariyle kapanış bakiyesi	(20.638)	(49.929)	(41.722)	(112.289)
31 Mart 2013 itibariyle net defter değeri	282.284	65.293	380.434	728.011

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	<u>Ekonomik Ömrü</u>
Tesis, makina ve cihazlar	7-10 yıl
Taşıtlar	5 yıl
Demirbaşlar	3-50 yıl

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

<u>Maliyet Değeri</u>	<u>Haklar</u>	<u>Toplam</u>
1 Ocak 2014 itibariyle açılış bakiyesi	8.328.779	8.328.779
Alımlar	3.195.333	3.195.333
31 Mart 2014 itibariyle kapanış bakiyesi	<u>11.524.112</u>	<u>11.524.112</u>
<u>Birikmiş İtfa Payları</u>		
1 Ocak 2014 itibariyle açılış bakiyesi	(24.246)	(24.246)
Dönem gideri	(72.358)	(72.358)
31 Mart 2014 itibariyle kapanış bakiyesi	<u>(96.604)</u>	<u>(96.604)</u>
31 Mart 2014 itibariyle net defter değeri	<u>11.427.508</u>	<u>11.427.508</u>

<u>Maliyet Değeri</u>	<u>Haklar</u>	<u>Toplam</u>
1 Ocak 2013 itibariyle açılış bakiyesi	46.608	46.608
Alımlar	1.662	1.662
31 Mart 2013 itibariyle kapanış bakiyesi	<u>48.270</u>	<u>48.270</u>
<u>Birikmiş İtfa Payları</u>		
1 Ocak 2013 itibariyle açılış bakiyesi	(6.572)	(6.572)
Dönem gideri	(14.326)	(14.326)
31 Mart 2013 itibariyle kapanış bakiyesi	<u>(20.898)</u>	<u>(20.898)</u>
31 Mart 2013 itibariyle net defter değeri	<u>27.372</u>	<u>27.372</u>

Maddi olmayan duran varlıklar için kullanılan itfa süreleri aşağıdaki gibidir:

	<u>Ekonomik Ömrü</u>
Haklar	3-15 yıl

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hissedarı olduğu Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş. aleyhine İstanbul 8. İcra Müdürlüğü'nün 2013/6224 esas sayılı dosyasında Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinden kaynaklanan 887.384 TL alacağın tahsili için icra takibi başlatılmış olup takip konusu borca ve tüm ferilerine 25 Mart 2013 tarihinde itiraz edilmiştir. Şu an takip durmuştur.

Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. ve Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye karşı Şubat 2011 tarihi itibarıyla Aytur Turizm Yatırım İşletme San.ve Tic. A.Ş tarafından açılmış olan dava ile başlayan ve detayları 31 Aralık 2013 tarihli finansal tablo dipnotlarında açıklanan hukuki ihtilaf sürecine ilişkin tüm davalardan karşılıklı sulh neticesinde Ocak 2014 itibarıyla taraflarca feragat edilmiştir.

Yukarıda bahsi geçen davalar dışında Şirket aleyhine açılmış ve karşılık ayrılması gereken herhangi bir dava bulunmamaktadır (31 Aralık 2013: Bulunmamaktadır).

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 15. ÖZKAYNAKLAR

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

Ortaklar	%	31 Mart		31 Aralık	
		2014	%	2013	
Ahmet Akbalık	%48	74.882.185	%48	74.882.185	
Urfi Akbalık	%26	41.183.109	%26	41.183.109	
Cemal Akbalık	<% 1	203.292	<% 1	203.292	
Filiz Akbalık	<% 1	418.178	<% 1	418.178	
Elif Akbalık	<% 1	847.950	<% 1	847.950	
Aynur Akbalık	<% 1	214.886	<% 1	214.886	
Dursun Ali Alp	<% 1	100	<% 1	100	
Şerif Eren	<% 1	100	<% 1	100	
Okay Ayran	<% 1	100	<% 1	100	
Tamer Eyerci	<% 1	100	<% 1	100	
BİST'te işlem gören kısım (*)	%25	39.250.000	%25	39.250.000	
Nominal sermaye	%100	<u>157.000.000</u>	%100	<u>157.000.000</u>	

(\*) 19 Aralık 2011 tarihinde Şirket'in sermayesi 157.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. 157.000.000 TL değerinde hissenin 15.516.500 TL'lik kısmı Şirket'in B Grubu hamiline yazılı pay ihraç etmesiyle arttırılmış olup 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla ödenmemiş sermayedir. Arttırılan sermaye olan 15.516.500 TL'lik tutar, Şirket'in 39.250.000 TL'lik nominal değerli hissesinin 15 Şubat 2012 tarihinde halka arz edilmesiyle nakden ödenmiştir. Şirket sermayesinin %25'i BİST'te işlem görmekte olup, halka arz edilen hisselerin 10.529.473 TL'lik kısmını Ahmet Akbalık, 8.094.665 TL'lik kısmını ise Urfi Akbalık almıştır.

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

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

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 15. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

*Sermaye Artışı ve Sermaye Rezervleri:*

31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla Şirket sermayesi, 1 Şubat 2008 tarihinde 2.000.000 TL olan kuruluş sermayesi üzerine 2008 yılında gerçeğe uygun değeri 14.952.776 TL'lik arsa ve binaların aynı sermaye olarak mevcut ortaklar tarafından eklenmesi ile 16.952.776 TL'ye çıkmıştır.

2009 yılı içerisinde Şirket sermayesi mevcut ortakların 5 Şubat 2009 tarihinde 63.992.644 TL ortak alacaklarının sermayeye eklenmesi ve nakdi arttırmaları ile 80.945.420 TL'ye çıkarılmıştır.

2010 yılında ise Özak Tekstil Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret A.Ş maliyet değeri 16.208.687 TL, gerçeğe uygun değeri 56.650.000 TL olan bina ile maliyet değeri 38.950.705 TL, gerçeğe uygun değeri 122.900.000 TL olan binayı (kısmi bölünme sureti ile) aynı sermaye olarak koymuşlardır. Söz konusu binalar, şirket ortaklarından Ahmet Akbalık'a borçlanılarak yapıldığı için, ortaklara borçlar tutarı düşüldükten sonra kalan sırası ile 12.428.417 TL ve 8.356.350 TL tutarları aynı sermaye olarak konulmuştur. Bu binaların maliyet değerleri ile gerçeğe uygun değerleri arasındaki fark olan 124.390.608 TL "Sermaye Rezervleri" adıyla özkaynaklar altında muhasebeleştirilmiştir. 29 Aralık 2010 tarihinde ayrıca mevcut ortaklar ortak kontrol altında bulunan Aktay Turizm'in 5.001.460 TL kayıtlı değerindeki hisselerini kısmi bölünme suretiyle Şirket sermayesine eklemişlerdir. Tüm bu işlemler sonucunda Şirket'in ödenmiş sermayesi 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla 106.731.750 TL'ye çıkmıştır.

2 Mart 2011 tarihinde Şirket'in ödenmiş sermayesi nakdi arttırmaları ile 141.483.500 TL'ye çıkarılmıştır.

19 Aralık 2011 tarihinde Şirket'in sermayesi 157.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. 157.000.000 TL değerinde hissenin 15.516.500 TL'lik kısmı Şirket'in B Grubu hamiline yazılı pay ihraç etmesiyle arttırılmış olup, 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla ödenmemiş sermayedir. Arttırılan sermaye olan 15.516.500 TL lik tutar, Şirket'in 39.250.000 TL'lik nominal değerli hissesinin 15 Şubat 2012 tarihinde halka arz edilmesiyle nakden ödenmiştir.

*Kar Dağıtımı:*

SPK'nın 27 Ocak 2010 tarihli kararı gereğince 2010 yılı faaliyetlerinden elde edilen karların dağıtım esasları ile ilgili olarak payları borsada işlem gören anonim ortaklıklar için, asgari kar dağıtım zorunluluğu uygulanmayacaktır. Söz konusu Kurul Kararı ile kar dağıtımının, SPK'nın payları borsada işlem gören anonim ortaklıkların kar dağıtım esaslarını düzenlediği Seri: IV, No: 27 Tebliği'nde yer alan esaslara, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümlere ve şirketler tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikalarına göre, şirketlerin genel kurullarında alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak ortaklara dağıtılması ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilmesine ya da söz konusu tutarın dağıtılmadan ortaklık bünyesinde bırakılabilmesine imkan verilmiştir. Bunun yanında söz konusu Kurul Kararı ile konsolide finansal tablo düzenleme yükümlülüğü bulunan şirketlerin, yasal kayıtlarında bulunan kaynaklarından karşılanabildiği sürece, net dağıtılabilir kar tutarını, TMS'ye uygun olarak hazırlayıp kamuya ilan edecekleri konsolide finansal tablolarında yer alan net dönem karlarını dikkate alarak hesaplamalarına karar verilmiştir.

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 16. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 31 Mart 2014	1 Ocak- 31 Mart 2013
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	157.000.000	157.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı / (zararı)	25.141.323	(835.372)
Pay başına kazanç	0,160	(0,005)

#### 17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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 alımlarından doğmaktadır ve yaklaşık vadeleri 1 aydır.



## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

31 Mart 2014								
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Alacaklar				Borçlar			
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
<b>Ortaklar</b>								
Ahmet Akbalık	-	-	-	-	-	-	-	9.584.227
Ürfi Akbalık	-	-	-	-	-	-	-	6.692.223
<b>Diğer ilişkili şirketler</b>								
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	-	-	-	-	5.831	-	-	-
Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	1.372.298	-	-	-	-	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	-	-	-	-	4.936.136	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	2.356	-	-	-	313.711	-	-	-
Özak Teks. Konf. San. Ve Tic. A.Ş. (*)	-	-	-	-	-	-	-	42.509.861
Diğer	65.360	-	-	-	154.486	-	-	-
	<b>1.440.014</b>	-	-	-	<b>5.410.164</b>	-	-	<b>58.786.311</b>

(\*) Ahmet Akbalık'a olan uzun vadeli ticari boç tutarı, Ahmet Akbalık'ın Şirket'in bağlı ortaklıklarından Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'deki hisselerinin satın alınmasına yöneliktir.

(\*\*) Ürfi Akbalık'a olan uzun vadeli ticari borç tutarı İstanbul, Göktürk Köyü'nde bulunan 963 parsel numaralı taşınmazın 6292 sayılı Kanun kapsamında satın alınmasına ve Ürfi Akbalık'ın Şirket'in bağlı ortaklıklarından Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'deki hisselerinin satın alınmasına yöneliktir.

(\*\*\*) Şirket'in bağlı ortaklıklarından Arstate hisselerinin %54,8'lik kısmı 27 Haziran 2013 tarihinde ilişkili şirketlerden olan Özak Tekstil'den satın alınmıştır. Özak Tekstil'e olan uzun vadeli ticari borç tutarı Özak Tekstil'den satın alınan Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş. hisselerine ilişkindir. Borcun vadesi 2 yıl olup, ilk yıl sadece faiz ikinci yıl faiz ve anapara ödemesi şeklindedir. Borca işletilen faiz yıllık %8,30'dur.

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

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

(\*) Ürfi Akbalık'a olan uzun vadeli ticari borç tutarı İstanbul, Göktürk Köyü'nde bulunan 963 parsel numaralı taşınmazın 6292 sayılı Kanun kapsamında satın alınmasına yöneliktir.

(\*\*) Şirket'in bağlı ortaklıklarından Arstate hisselerinin %54,8'lik kısmı 27 Haziran 2013 tarihinde ilişkili şirketlerden olan Özak Tekstil'den satın alınmıştır. Özak Tekstil'e olan uzun vadeli ticari borç tutarı Özak Tekstil'den satın alınan Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş. hisselerine ilişkindir. Borcun vadesi 2 yıl olup, ilk yıl sadece faiz ikinci yıl faiz ve anapara ödemesi şeklindedir. Borca işletilen faiz yıllık %8,30'dur.

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Mart 2014						Hisse alımı
	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Kira gideri	Sabit kıymet alımları	
<u>Ortaklar</u>							
Ahmet Akbalık	-	-	-	-	-	-	11.302.820
Ürfi Akbalık	-	-	-	-	-	-	3.864.835
<u>Diğer ilişkili şirketler</u>							
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	-	-	118.137	4.164.813	-	-	-
Özak Teks. Konf. San.ve Tic. A.Ş.	3.239	-	865.903	-	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	9.673.999	-	-	-	-	-	-
Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	349.326	-	-	-	-	-	-
Diğer	136.521	-	-	-	-	-	-
	<u>10.163.085</u>	<u>-</u>	<u>984.040</u>	<u>4.164.813</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15.167.655</u>

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

1 Ocak - 31 Mart 2013

İlişkili taraflarla olan işlemler	Hizmet alımları	Hizmet satışları	Faiz giderleri	Kira geliri	Kira gideri	Sabit kıymet alımları	Hisse alımı
<u>Ortaklar</u>							
Ahmet Akbalık	-	-	-	-	-	-	-
Ürfi Akbalık	-	-	-	-	-	-	-
<u>Diğer ilişkili şirketler</u>							
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	-	-	51.407	-	-	-	-
Özak GYO İnt-Er Yapı Adi Ortaklığı	-	-	-	-	-	-	-
Özak Teks. Konf. San.ve Tic. A.Ş.	5.272	-	-	-	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	1.602.539	-
Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	148.134	-	-	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	-	-	-
	<u>153.406</u>	<u>-</u>	<u>51.407</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.602.539</u>	<u>-</u>

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2014	1 Ocak- 31 Mart 2013
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	121.412	128.500
	<u>121.412</u>	<u>128.500</u>

#### 18. YABANCI PARA POZİSYONU

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

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

	31 Mart 2014		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Parasal Finansal Varlıklar	63.782.603	27.142.872	1.444.913
2. DÖNEN VARLIKLAR	63.782.603	27.142.872	1.444.913
3. TOPLAM VARLIKLAR	<u>63.782.603</u>	<u>27.142.872</u>	<u>1.444.913</u>
4. Ticari Borçlar	(743.757)	(4.243)	(244.236)
5. Finansal Yükümlülükler	(135.906.118)	(62.063.256)	-
6. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(81.685.251)	(36.401.739)	(656.000)
7. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	<u>(218.335.126)</u>	<u>(98.469.238)</u>	<u>(900.236)</u>
8. Finansal Yükümlülükler	(50.837.003)	(23.215.364)	-
9. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(19.679.117)	-	(6.544.000)
10. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	<u>(70.516.120)</u>	<u>(23.215.364)</u>	<u>(6.544.000)</u>
11. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	<u>(288.851.246)</u>	<u>(121.684.602)</u>	<u>(7.444.236)</u>
12. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	<u>(225.068.643)</u>	<u>(94.541.730)</u>	<u>(5.999.323)</u>

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 18. YABANCI PARA POZİSYONU (devamı)

	31 Aralık 2013		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Parasal Finansal Varlıklar	48.450.437	22.700.856	-
2. DÖNEN VARLIKLAR	48.450.437	22.700.856	-
3. TOPLAM VARLIKLAR	48.450.437	22.700.856	-
4. Ticari Borçlar	(37.785)	(14.451)	(2.364)
5. Finansal Yükümlülükler	(126.027.515)	(59.048.641)	-
6. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(62.496.986)	(28.874.939)	(296.000)
7. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	(188.562.286)	(87.938.031)	(298.364)
8. Finansal Yükümlülükler	(73.086.548)	(34.243.803)	-
9. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(20.273.596)	-	(6.904.000)
10. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	(93.360.144)	(34.243.803)	(6.904.000)
11. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	(281.922.430)	(122.181.834)	(7.202.364)
12. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(233.471.993)	(99.480.978)	(7.202.364)

#### Kur riskine duyarlılık

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

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

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 18. YABANCI PARA POZİSYONU (devamı)

##### Kur riskine duyarlılık (devamı)

	31 Mart 2014	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde</u>		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(20.702.748)	20.702.748
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3- ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>(20.702.748)</b>	<b>20.702.748</b>
<u>Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde</u>		
4- Avro net varlık / yükümlülük	(2.114.974)	2.114.974
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>6- Avro net etki (4+5)</b>	<b>(2.114.974)</b>	<b>2.114.974</b>
<b>TOPLAM (3+6)</b>	<b>(22.817.722)</b>	<b>22.817.722</b>

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

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 19. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Emlak Konut GYO A.Ş. ile 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. "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. Sözleşmeye istinaden ilk taksit olan 235.320.000 TL ortaklık tarafından Emlak Konut GYO A.Ş.'ye ödenmiştir. İşin yer teslimi 18 Nisan 2014 tarihinde gerçekleşmiştir.

“İstanbul İli Eyüp İlçesi Göktürk Mahallesi 963 parsel numaralı 17.403,25 m2 yüzölçümünde” 2/B kapsamındaki taşınmaz için 6292 sayılı kanun kapsamında yapılan satın alma başvurusunda Milli Emlak Dairesi Başkanlığı tarafından 15 Ocak 2014 tarihinde gelen onay yazısına istinaden, peşinat bedeli olan 5.446.024 TL, 17 Nisan 2014 tarihinde Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'na ödenmiştir. 6 Mayıs 2014 tarihi itibarıyla söz konusu taşınmaz ile ilgili olarak Milli Emlak Dairesi Başkanlığı ile Taksitli Taşınmaz Satış Sözleşmesi imzalanmış ve tapu işlemlerine başlanmıştır.

Şirket, 35.000.000 TL tutarında 2 yıl vadeli işletme kredisi kullanmıştır.



## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide olmayan/Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
A. Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	<b>180.031.028</b>	82.024.969
B. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a)	<b>723.226.544</b>	617.743.805
C. İştirakler	Md. 24/(b)	<b>420.898.200</b>	288.541.133
İlişkili taraflardan alacaklar(ticari olmayan)	Md. 23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		<b>59.170.951</b>	128.421.668
<b>D. Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>Md. 3/(p)</b>	<b>1.383.326.723</b>	1.116.731.575
E. Finansal borçlar	Md. 31	<b>386.818.819</b>	302.393.272
F. Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-
G. Finansal kiralama borçları	Md. 31	<b>1.653.368</b>	-
H. İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md. 23/(f)	<b>58.786.311</b>	50.211.653
İ. Özkaynaklar	Md. 31	<b>653.954.161</b>	574.161.177
Diğer kaynaklar		<b>282.114.064</b>	189.965.473
<b>D. Toplam kaynaklar</b>	<b>Md. 3/(p)</b>	<b>1.383.326.723</b>	1.116.731.575

Konsolide olmayan/Bireysel diğer finansal bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
A1. Para ve Sermaye Piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	Md. 24/(b)	-	-
A2. Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / Özel Vari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md. 24/(b)	<b>180.031.028</b>	82.024.969
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24/(d)	-	-
B1. Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24/(d)	-	-
B2. Atıl tutulan arsa/araziler	Md. 24/(c)	<b>22.719.446</b>	22.719.446
C1. Yabancı iştirakler	Md. 24/(d)	-	-
C2. İşletmecisi şirkete iştirak	Md. 28/1(a)	<b>34.074.600</b>	34.074.600
J. Gayrinakdi krediler	Md. 31	-	-
K. Üzerinde proje geliştirilecek, mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/e	<b>279.280.480</b>	275.528.680
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	-	-

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili düzenleme	31 Mart 2014	31 Aralık 2013	Asgari / Azami Oran
1. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	% 20,19	% 24,67	%10
2. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar Dayalı	Md. 24/(a), (b)	%52,28	%55,32	%51
3. Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	%43,44	%33,18	%49
4. Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası	Md. 24/(d)	%0,00	%0,00	%49
5. Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	%1,64	%2,03	%20
6. İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	%2,46	%3,05	%10
7. Borçlanma Sınırı	Md. 31	% 68,39	%61,41	%500
8. Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	% 13,01	%7,35	%10
9. Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	%0,00	%0,00	%10

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

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