



ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2014-31.03.2014

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İçindekiler

1. Genel Bilgiler	2
1.1. Raporun Dönemi.....	2
1.2. Şirket Profili	2
1.3. İlkelerimiz	3
1.4. Ortaklık Yapısı	4
1.5. İmtiyazlı Paylar	4
1.6. Yönetim Kurulu	4
1.7. Komiteler	5
1.8. Üst Düzey Yöneticiler	6
1.9. Kâr Dağıtım Politikası	6
1.10. Bağlı Ortaklıklarımız	6
2. Faaliyet Dönemi ile İlgili Gelişmeler	9
2.1. Ekonomideki Gelişmeler	9
2.2. Gayrimenkul Piyasası	10
2.3. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Sektördeki Yerimiz.....	13
2.4. Mevzuat Değişiklikleri	13
3. Faaliyetler	15
3.1. 2014 Birinci Çeyrek Faaliyetleri	15
3.2. Paylarımızın Performansına İlişkin Bilgiler	18
3.3. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu	18
3.4. Risklere İlişkin Değerlendirmeler	19
4. Projelerimiz.....	21
4.1. Devam Eden Projeler	21
Hayattepe Projesi	21
Bulvar 216 Projesi	23
4.2. Hedeflenen Projeler	25
Kazlıçeşme Projesi.....	25
Balmumcu Projesi.....	26
İzmir Alsancak Projesi (EPP A.Ş. - Hasılat Paylaşımı).....	27
Didim Projesi.....	28
Demre Projesi	29
Mahmutbey Projesi	30
Göktürk Projesi	30
5. Portföyümüz ve Değerleme Raporları	31
6. Rapor Tarihinden Sonraki Gelişmeler	43
7. Finansal Tablo ve Dipnotlar	45

1. Genel Bilgiler

1.1. Raporun Dönemi

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Özak GYO, Şirket) 01.01.2014-31.03.2014 faaliyet dönemine ilişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın 28.08.2012 tarih ve 28395 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik"i ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13.06.2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ve 03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Kurumsal Yönetim Tebliği" uyarınca hazırlanmıştır.

1.2. Şirket Profili

Şirket Unvanı	:	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Kuruluş Tarihi	:	01.02.2008
GYO Dönüşüm Tarihi	:	03.06.2009
Halka Arz Tarihi	:	15.02.2012
Kuruluş Sermayesi	:	2.000.000 TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı	:	300.000.000 TL
Çıkarılmış Sermaye	:	157.000.000 TL
Ticaret Sicil No	:	654110
Vergi Dairesi	:	İkitelli
Vergi Sicil No	:	662 077 5167
Merkez Adresi	:	İkitelli OSB Mah. Özak Cad. 34 Portall Plaza No:1D/18 Başakşehir - İstanbul
Telefon No	:	0212 486 36 50
Faks No	:	0212 486 01 21
İnternet Adresi	:	www.ozakgyo.com
E-Posta Adresi	:	info@ozakgyo.com

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Özak GYO,Şirket) 03.06.2009 tarihinde Özak Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. ünvanlı şirketin, tüm aktif ve pasifleriyle gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesiyle kurulmuştur. Özak GYO, gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapan bir portföy yönetim şirketidir.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek üzere kurulmuş olup; Şirketin faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve portföy yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

Şirket, gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilir, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilir ve ilgili Tebliğin izin verdiği diğer faaliyetlerde bulunabilir.

Özak GYO, gerçekleştirdiği yatırımlar başta olmak üzere tüm faaliyetlerinde, yatırımcılarına en uygun risk-getiri dengesini sağlamak hedefine odaklıdır. Yeni yatırım projelerini, nitelikli portföyünden sağladığı sürdürülebilir kira gelirleriyle ve güçlü finansal yapısıyla hayata geçirme odaklı çalışan Özak GYO, sektörde en kısa sürede lider konuma gelmeyi ve sürdürülebilir büyümeyi hedeflemektedir.

1.3. İlkelerimiz

➤ İlkelerimiz

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslara göre yatırım yapmak üzere kurulmuş bir portföy yönetim şirketidir.

ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, 1984 yılından bu yana inşaat, turizm ve tekstil sektörlerinde faaliyet gösteren Özak Global Holding şirketleri arasında yer almaktadır. Grubun inşaat sektöründeki güçlü ve güvenilir şirketi İnter Yapı'nın birikimlerinden destek alan Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde, gayrimenkul sektöründe arazi geliştirme, proje geliştirme, kentsel dönüşüm ve getiri potansiyeli yüksek gayrimenkul projelerine odaklanarak insan yaşamına değer katmayı hedeflemektedir.

Özak Global Holding ilkelerine tamamen bağlı olan şirket; dürüst, güvenilir ve şeffaf işletme yapısı, yenilikçi vizyonu, küresel bakış açısı ve yüksek öngörüsü ile iştirakçileri için kârlı ve değerli yatırımlar sunmayı hedeflemektedir.

➤ Yatırım İlkelerimiz

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, gayrimenkul sektöründeki itibar ve kârlılığını, titizlikle koruduğu yatırım ilkelerine borçludur. Bu ilkeler yatırımlarının çerçevesini belirlemektedir.

ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı "Yaşama Değer Katan Projeleri" destekler.

Bir gayrimenkul projesinin ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tarafından desteklenmesinin başlıca şartı; modern kent mimarisine ve insanların yaşam biçimlerine değer katıyor olmasıdır.

ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tüm muhataplarıyla "şeffaf ve açık bir ilişki" kurar.

İster yatırımcı, ister proje uygulayıcısı, ister kurum içi çalışanlar... ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, karşılıklı güvenin eksiksiz biçimde sağlanabilmesi için tüm aşamalarda tam bir açıklık politikası izlemektedir.

ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, yatırımcı "beklentilerini maksimum düzeyde karşılar".

ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, iştirakçilerinin kısa, orta ve uzun vadedeki kârlılık beklentilerini tam olarak karşılamak amacıyla fizibilite, arsa alım ve uygulama süreçlerine kadar her aşamada alanının en iyilerinden oluşan profesyonel ekiplerden yararlanır.

ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, gayrimenkul sektörüne "ufuk açacak projeler geliştirir".

ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, gayrimenkul sektörünü Türkiye pazarının ötesinde, küresel bir bakış açısı ile değerlendirir. Yeni teknolojiler, uygulamalar ve müşteri beklentileri, ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı projelerine bir bütün olarak yansır.

1.4. Ortaklık Yapısı

Şirketimizin 31/03/2014 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıda yer almaktadır.

Adı Soyadı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Ahmet AKBALIK	74.882.185	47,70
Ürfi AKBALIK	41.183.109	26,23
Cemal AKBALIK	203.292	0,13
Filiz AKBALIK	418.178	0,27
Elif AKBALIK	847.950	0,54
Aynur AKBALIK	214.886	0,14
Diğer	400	0,00
Halka Açık	39.250.000	25,00
Toplam	157.000.000	100

1.5. İmtiyazlı Paylar

Şirketin sermayesi her biri 1 TL nominal değerli 157.000.000 adet paydan oluşmakta olup; paylar A ve B grubu olarak ikiye ayrılmıştır. A grubu paylar nama yazılı olup, Esas Sözleşme'nin 8.maddesi uyarınca yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazına sahiptir. Sermayenin 1.000.000 TL'lik kısmı nama yazılı A grubu imtiyazlı paylardan oluşmaktadır. Kalan 156.000.000 TL'lik B grubu paylar ise hamiline yazılıdır.

Yönetim Kurulu üyelerinin dört adedi A Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla göstereceği adaylar arasından, iki adedi Sermaye Piyasası mevzuatının öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulmak kaydıyla B Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Genel Kurul tarafından seçilir. Esas Sözleşme'nin 9.maddesi gereğince Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz.

1.6. Yönetim Kurulu

Yönetim Kurulu Üyeleri Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı çerçevesinde Şirket Esas Sözleşmesi'nin 19. maddesinde belirtilen yetkileri haizdir.

Şirketimizin Yönetim Kurulu 6 üyeden oluşmakta olup, üyeler 20/05/2013 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında 1 (bir) yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmişlerdir. 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıda yer almaktadır.

Adı Soyadı	Görevi	Görev Başlangıç Tarihi	Görev Süresi	Bağımsızlık Durumu
Ahmet AKBALIK	Yönetim Kurulu Başkanı	20.05.2013	1 yıl	
Ürfi AKBALIK	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	20.05.2013	1 yıl	
Prof.Dr. D. Dursun Ali ALP	Yönetim Kurulu Üyesi	20.05.2013	1 yıl	Bağımsız Üye
Kemal SOĞUKÇEŞME	Yönetim Kurulu Üyesi	20.05.2013	1 yıl	
Şerif EREN	Yönetim Kurulu Üyesi	20.05.2013	1 yıl	Bağımsız Üye
Tamer EYERCİ	Yönetim Kurulu Üyesi	20.05.2013	1 yıl	

1.7. Komiteler

Şirketin içinde bulunduğu durum ve gereksinimlere uygun olarak Yönetim Kurulunun görev ve sorumluluklarını sağlıklı bir biçimde yerine getirmesini teminen Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur.

Komiteler görevlerini Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış yazılı görev ve çalışma esasları çerçevesinde ifa etmektedirler. Buna bağlı olarak Denetimden Sorumlu Komite ve Kurumsal Yönetim Komitesi yılda en az 4 kez, Riskin Erken Saptanması Komitesi ise yılda en az 6 kez olmak üzere gerekli olan her durumda toplanmaktadır.

Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komitesi ikişer üyeden; Kurumsal Yönetim Komitesi ise üç üyeden oluşmaktadır. Denetimden Sorumlu Komitenin üyelerinin ikisi de bağımsız yönetim kurulu üyeleridir. Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi başkanları bağımsız yönetim kurulu üyeleri olup, diğer üyeleri bağımsız olmamakla birlikte icracı olmayan yönetim kurulu üyeleridir. Kurumsal Yönetim Komitesi'nde ayrıca SPK Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11.maddesi gereğince Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi de yer almaktadır.

Komitelerin çalışma esasları internet sitemizin (www.ozakgyo.com) Yatırımcı İlişkileri bölümünde yer almaktadır.

➤ Denetimden Sorumlu Komite

Şerif EREN Komite Başkanı (Bağımsız Üye)
Prof.Dr. D.Ali ALP Komite Üyesi (Bağımsız Üye)

➤ Kurumsal Yönetim Komitesi

Prof.Dr. D.Ali ALP Komite Başkanı (Bağımsız Üye)
Şerif EREN Komite Üyesi (Bağımsız Üye)
Hilal YILDIZ ÇELİK Komite Üyesi (Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi)

➤ Riskin Erken Saptanması Komitesi

Prof.Dr. D.Ali ALP Komite Başkanı (Bağımsız Üye)
Tamer EYERCİ Komite Üyesi (İcracı Olmayan Üye)

1.8. Üst Düzey Yöneticiler

Genel Müdür	: Kemal SOĞUKÇEŞME
Genel Müdür Yardımcısı, İmar, Mevzuat ve Proje Koordinasyon	: Özgür ÇOBAN
Genel Müdür Yardımcısı, İş Geliştirme	: M. Fatih KERESTECİ
Gayrimenkul Değerleme Müdürü	: Nadi NAZMANOĞLU
Pazarlama Müdürü	: Özgür TUNCEL
Mali İşler Müdürü	: Z.Yeşim ÇELİK

1.9. Kâr Dağıtım Politikası

Yönetim Kurulumuzun 25.04.2014 tarih ve 2014-18 sayılı kararı ile Şirketimiz'in Kar Dağıtım Politikası'nın, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.01.2014 tarih ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kar Payı Tebliği (II-19.1) doğrultusunda aşağıda yer alan şekilde güncellenerek, 20.05.2014 tarihinde gerçekleştirilecek olan 2013 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda ortakların onayına sunulmasına karar verilmiştir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin genel kurul onayına sunulmak üzere belirlenen Kâr Dağıtım Politikası :

"Şirketimiz Türk Ticaret Kanunu hükümleri, Sermaye Piyasası Düzenlemeleri, Vergi Düzenlemeleri ve diğer ilgili düzenlemeler ile Esas Sözleşmemizin kâr dağıtımı ile ilgili maddesi çerçevesinde kâr dağıtımını yapmaktadır.

Yönetim Kurulu tarafından, şirketin uzun dönemli büyümesinin gerektireceği yatırım ve sair fon ihtiyaçları, karlılık ve nakit durumu ile ekonomik koşullardaki olağanüstü gelişmelerin getireceği özel durumlar gibi hususlar dikkate alınarak, Sermaye Piyasası Düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde hesaplanan net dağıtılabilir dönem kârının asgari %10'unun nakit ve/veya bedelsiz pay vermek suretiyle dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esastır.

Kâr dağıtımının Genel Kurul toplantısını takiben en geç üç ay içinde yapılması amaçlanmaktadır. Ancak nihai kâr dağıtım tarihine, en geç Genel Kurul toplantısının yapıldığı yılın sonuna kadar olmak kaydıyla, Genel Kurul karar vermektedir.

Genel Kurul veya yetki verilmesi halinde Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Düzenlemelerine uygun olarak kâr payının taksitli dağıtımına karar verebilir.

Şirketimiz, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer yasal mevzuat hükümleri ile Esas Sözleşmemiz ve Genel Kurul Kararı doğrultusunda kar payı avansı dağıtım kararı alabilir ve kar payı avansı dağıtımını yapabilir."

1.10. Bağlı Ortaklıklarımız

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (Seri: III-48.1, Mad.: 28) uyarınca,

Ortaklıklar sadece;

- İşletmeci şirketlere,
- Diğer gayrimenkul yatırım ortaklıklarına,

- Yap-işlet-devret projeleri kapsamında kurulan şirketlere,
- Belirli gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere,
- Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin tabi olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az % 75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere,
- Portföylerinde yer alan ve/veya yer alması planlanan gayrimenkul, gayrimenkule dayalı hak veya gayrimenkul projelerine ilişkin altyapı hizmetlerinin; ilgili mevzuatta yer alan yasal zorunluluklar gereği yalnızca bu hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla sınırlı olarak kurulmuş veya kurulacak şirketler tarafından yapılmasının zorunlu olması halinde, bu şirketlere iştirak edebilirler.

Ancak ortaklıklar tarafından işletmeci şirketlere yapılacak iştirak, ortaklıkların hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları finansal tablolarında yer alan aktif toplamının % 10'undan fazla olamaz.

Şirketimiz Tebliğin bu hükümlerini göz önünde bulundurarak faaliyetini yürütmekte olup, 01.01.2014-31.03.2014 dönemi itibarıyla paylarına sahip olduğumuz bağlı ortaklıklarımız ve iştiraklerimiz aşağıdaki gibidir:

- Aktay Turizm Yatırımları Ve İşletmeleri A.Ş.
- Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.
- Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.
- Özak GYO İNT-ER Yapı Adi Ortaklığı İşletmesi

➤ **Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Seri: III-48.1, Mad.: 28 (d) bendi GYO'ların, "Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin tabi olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az % 75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere," iştirak edebileceklerini düzenlemektedir. Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin malik olduğu Ela Quality Resort Oteli, şirketin finansal tablo aktifinin %75'ini oluşturmaktadır. Bu nedenle, Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. iştirak konumunda olup, anılan tebliğin 28. Maddesi ve 24. Maddesine uygun olarak yasaklı herhangi bir işlemin varlığı söz konusu değildir.

Özak GYO A.Ş., 2014 yılı Ocak ayında Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. paylarından sermayesinin %32'lik kısmını Aytur Turizm A.Ş.'den; %5,68'lik kısmını Ahmet Akbalık'tan ve %1,94'lük kısmını Ürfi Akbalık'tan satın almıştır. Satın almalarla birlikte Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. sermayesindeki 31.12.2013 tarihinde %57 olan pay oranımız, %96,62'ye yükselmiştir.

Şirket Merkezi	: Atatürk Bulvarı, 13.Cadde, 34 Portall Plaza, İkitelli O.S.B., Başakşehir, İstanbul
Faaliyet Alanı	: Turizm Yatırımları
Özak GYO Hissesi	: %96,62
Sermayesi	: 75.000.000 TL

➤ **Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Seri: III-48.1 Numaralı Tebliğin Madde 28 (a) bendi GYO'ların, "İşletmeci şirketlere" iştirak edebileceklerini düzenlemektedir. Yine aynı tebliğin 27.maddesinde İşletmeci Şirket şu şekilde tarif edilmiştir: "Ortaklık portföyünde kira geliri elde etme amacına yönelik gayrimenkuller olması halinde, söz konusu gayrimenkullere veya onların bağımsız bölümlerine ilişkin olarak güvenlik, temizlik, genel idare ve buna benzer nitelikteki temel hizmetler kiracılara ortaklık tarafından sunulabileceği gibi, ortaklık ile bir işletmeci şirket arasında bu tür hizmetlerin sunulması amacına yönelik bir sözleşme yapılması da mümkündür.

Ortaklık portföyünde yer alan gayrimenkuller ve gayrimenkul projelerinin pazarlanmasına ve değerinin artırılmasına yönelik olarak yapılacak reklam ve promosyon faaliyetleri temel hizmet kapsamındadır.”

Tebliğ hükümlerine uyarınca, Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. ile 16/01/2012 ve 01/07/2012 tarihli “İşletme Sözleşmeleri” akdedilmiştir. Böylece, Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. tebliğin 28. maddesi kapsamında İşletmeci Şirket sayılmakta olup, Şirketimiz söz konusu tebliğin 24. maddesindeki sınırlamalara uygun hareket ettiğinden dolayı, yasaklı herhangi bir işlemin varlığı söz konusu değildir.

Şirket Merkezi : Atatürk Bulvarı, 13.Cadde, 34 Portall Plaza, İkitelli O.S.B., Başakşehir, İstanbul
Faaliyet Alanı : Turizm ve Otel İşletmeciliği
Özak GYO : %95
Sermayesi : 9.000.000 TL

➤ **Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Seri: III-48.1 Numaralı Tebliğin 28 maddesinin (d) bendinde “Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin tabi olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az % 75’ini oluşturduğu Türkiye’de kurulu şirketlere”, iştirak edebileceği belirtilmektedir. Arstate Tur.Paz.ve Tic.A.Ş.’nin sahip olduğu gayrimenkuller finansal tablo aktif toplamının %75’ini oluşturmaktadır.

Özak GYO A.Ş., Özak Tekstil A.Ş. ‘ye ait olan 5.916.635 adet ARSTATE A.Ş. hissesini 27.06.2013 tarihinde 5,936 TL/pay değeri ile satın alarak şirketin %100 ‘üne sahip olmuştur. Dolayısıyla 27.06.2013 tarihine kadar iştirakimiz olan Arstate A.Ş. bu tarihten sonra bağlı ortaklığımız olmuştur.

Şirket Merkezi : Atatürk Bulvarı, 13.Cadde, 34 Portall Plaza, İkitelli O.S.B., Başakşehir, İstanbul
Faaliyet Alanı : Gayrimenkul
Özak GYO : %100
Sermayesi : 10.796.780 TL

➤ **Özak GYO İNT-ER Yapı Adi Ortaklığı İşletmesi**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Seri: III-48.1 Numaralı Tebliğin Adi Ortaklık oluşturmak başlıklı 33. maddesinde “Ortaklıklar münhasıran bir projeyi gerçekleştirmek amacıyla, gerçekleştireceği projenin inşaat işlerinin yürütülebilmesini sağlamak üzere bir veya birkaç ortakla adi ortaklık oluşturabilir. Ortaklığın bu amaçla adi ortaklığa katılımı iştirak kapsamında değerlendirilmez” denilmektedir. Bu kapsamda Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ihalesi yapılan “İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 1. Kısım 5. Bölge Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı İşİ” için Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (%99) ve İnt-Er Yapı İnşaat Turizm San. ve Tic. A.Ş. (%1) ortak girişim grubu tarafından “Özak GYO İNT-ER Yapı Adi Ortaklığı İşletmesi” kurulmuş ve kuruluşu 12.06.2012 tarihi itibarıyla İstanbul Ticaret Odası, Ticaret Sicil Memurluğu’nda tescil ve ilan olmuştur.

07/01/2014 itibarıyla ise, Emlak Konut A.Ş. 19.08.2013 tarihinde ihale yolu ile ortaklığımıza satışını yapmış olduğu bu arsanın tapusunu Özak GYO&İnter Yapı Ortaklığı’nın ortaklarına payları oranında devretmiştir. Bu devir işlemini takiben İnter Yapı A.Ş. ise, anılan arsa üzerindeki %1’lik payını Özak GYO A.Ş.’ye satmış olup; Özak GYO A.Ş. sözü edilen projenin tamamına sahip olmuştur.

2. Faaliyet Dönemi ile İlgili Gelişmeler

2.1. Ekonomideki Gelişmeler

➤ Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

Küresel büyümedeki gelişmiş ülkeler kaynaklı ılımlı toparlanma 2014 yılının ilk aylarında da devam etmekte olup; Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından 9 Nisan 2014 tarihinde yayınlanan dünya ekonomik görünüm raporunda, gelişmiş ekonomiler kaynaklı küresel ekonomik aktivitedeki güçlenmenin kırılığında olsa 2014 yılının devamında ve 2015 yılında devam edeceği belirtilmiştir.

18-19 Mart tarihlerinde yapılan Amerika Merkez Bankası (FED) Açık Piyasa Komitesi toplantısında aylık tahvil alımları 10 milyar dolar düşürülerek 65 milyar dolardan 55 milyar dolara indirilmiştir. Son dönem büyüme ve istihdam verileri, parasal çıkış sürecinde ekonominin toparlanmaya devam ettiğine yönelik sinyaller vermektedir.

Avrupa Merkez Bankası (ECB) Mart ayında para politikasında değişiklik gerçekleştirmezken, Euro Alanı'nda Mart ayında yıllık enflasyonun %0,5 ile Kasım 2009'dan bu yana en düşük seviyede gerçekleşmesi, önümüzdeki dönemde ECB'nin ekonomiye desteğini artıracağına yönelik beklentileri desteklemiştir.

Gelişmekte olan ekonomiler, ticaret bağlantıları nedeniyle küresel ekonominin diğer aktörlerindeki ekonomik gelişmelerden etkilenmeye devam etmektedirler. ABD ve Batı Avrupa ile güçlü ticaret ilişkileri bulunan gelişmekte olan ekonomiler bu iki bölgedeki ılımlı toparlanmadan olumlu etkilenirken, Çin'deki yavaşlama bu ülkeye ihracat yapan gelişmekte olan ekonomileri olumsuz etkilemektedir. FED'in tahvil alımını azaltmaya devam etmesi de bu ülkelerin ekonomik performansını zayıflatan diğer bir etkidir.

Japonya mevcut para politikasını değiştirmeyerek devam kararı almıştır. 1 Nisan'da uygulamaya giren tüketim vergisi artışlarının, yeterince ivme kazanmayan büyüme üzerinde olumsuz etki yaratması beklenmektedir.

Çin'de 2014 yılının ilk aylarında devam eden ekonomik göstergelerdeki yavaşlama Mart ayında da devam etmiştir. Sanayi üretiminde Ocak ve Şubat aylarında son altı ayın en düşük artışının gerçekleşmesinin ardından PMI (Purchasing Manager Index) endeksinde kısmi artış yaşanırken hizmetler sektörü PMI endeksinde yavaşlama gerçekleşmiştir. İhracat ve ithalatta düşüşler devam etmiş, tüketici fiyatları endeksi iç tüketimdeki artışın istenilen seviyede olmamasından ötürü yıllık hedefin altında seyretmiştir.

Kırım özerk bölgesinde meydana gelen karışıklıkların ardından Rusya'nın bölgeye asker çıkarmasıyla Ukrayna sorunu uluslararası boyuta taşınmış, Avrupa Birliği (AB), ABD ve Rusya arasındaki Ukrayna kaynaklı politik gerginlik küresel piyasalar üzerinde etkili olmuştur. Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Moody's de Rusya'nın "Baa1" olan kredi notunu düşürmek üzere gözden geçirme kararı aldığını duyurmuştur.

➤ Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Türkiye ekonomisi yılın son çeyreğinde beklentilerin bir miktar üzerinde büyümüştür. 2013 yılında büyüme %4 olarak gerçekleşmiştir. Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch Türkiye'nin kredi notunu BBB- olarak teyit ederken, durağan olan görünümü değiştirmemiştir.

Sanayi üretimi Aralık ayının ardından Ocak ayında da hızlı bir artış sergilemiştir. Aralık ayında yıllık bazda %7 artan takvim etkilerinden arındırılmış sanayi üretim endeksi, Ocak ayında da %7,3 artış kaydetmiştir.

2014 yılının ilk ayında cari açık bir önceki yılın aynı ayına göre %16 oranında daralmış ve 4,9 milyar USD düzeyine gerilemiştir.

TCMB Para Politikası Kurulu'nun (PPK) 18 Mart 2014 tarihli toplantısında yapılan değerlendirmelerde son dönemde ortaya çıkan risklerin ve yaşanan belirsizliklerin uzun dönemli olması halinde TCMB'nin elindeki araçları dengeleyici yönde değerlendirebilmesine vurgu yapılmıştır. PPK toplantısında, faiz oranlarında herhangi bir değişiklik gerçekleştirilmemiştir. 26 Mart 2014 tarihinde yapılan düzenleme ile zorunlu karşılıklara TCMB tarafından tespit edilen usul ve esaslara göre faiz ödenebilmesine imkân tanınmıştır.

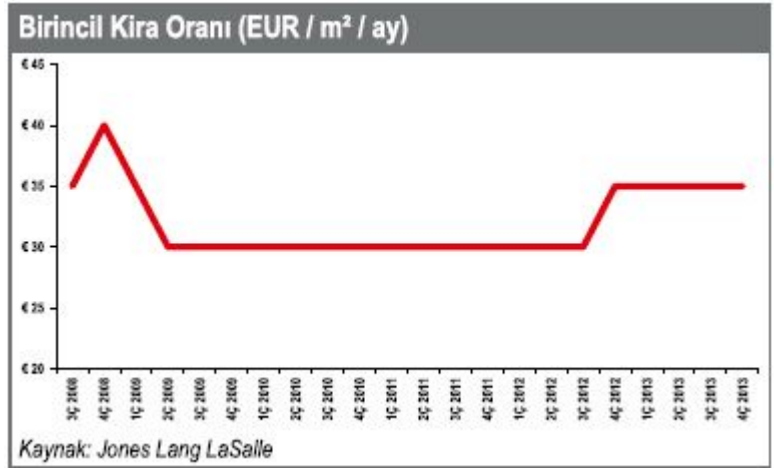
2014 yılı Mart sonu itibarıyla BIST 100 endeksi aylık bazda yüzde 11,5 oranında yükselirken, yıllık bazda yüzde 18,8 oranında azalmıştır. Reel bazda getiri incelendiğinde, 2014 yılı Mart ayı itibarıyla, TÜFE'ye göre yıllık bazda yüzde 25,1; ÜFE'ye göre ise yıllık bazda yüzde 27,7 reel kayıp gerçekleşmiştir. BIST 100 endeksi dolar bazında aylık yüzde 14,4 oranında yükselirken, yıllık bazda yüzde 31,9 oranında gerilemiştir.

2.2. Gayrimenkul Piyasası

➤ Ofis Pazarı Görünümü

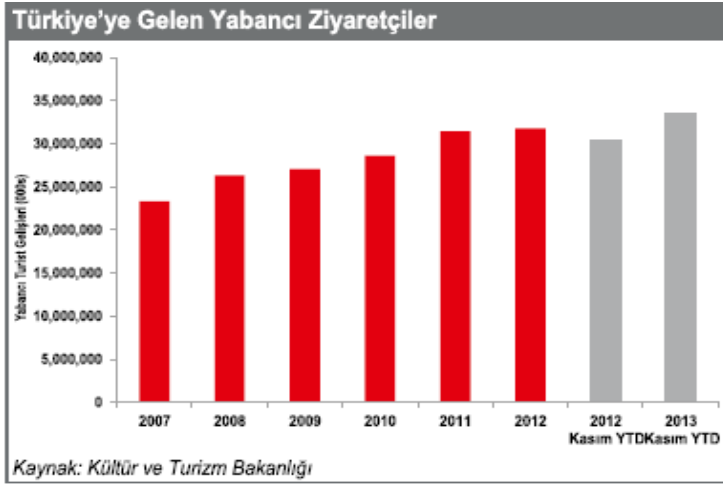
Birçok ulusal ve uluslararası şirkete ev sahipliği yapan İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş ve en hareketli ofis pazarı olma özelliğini korumaktadır. Ayrıca İstanbul Ortadoğu ve Kuzey Afrika Bölgesi ile Bağımsız Devletler Topluluğu'nda faaliyet gösteren pek çok şirketin bölgesel operasyon merkezi İstanbul'da konumlanmaktadır.

2012 yılına benzer bir eğilimle, birçok ulusal ve uluslararası firmanın İstanbul ofis pazarına giriş yapması ile ofis talebi 2013 yılında da güçlü bir görünüm sergilemeye devam etmiştir. Ulusal birçok firmanın da kurumsallaşma yolunda adımlar atması kalitesi yüksek ofis alanlarına olan talebin artmasını tetiklemiştir. Özellikle, verimli tasarım ve altyapıya sahip A sınıfı ofis binalarına olan talebin önemli bir artış gösterdiği görülmektedir. 2013 yılında uluslararası firmaların çalışma alanındaki verimliliği ve iletişimi arttırmak için yatay ofisleri tercih ettiği gözlemlenmiştir.



Gerçekleşen işlemlere dayanarak birincil kira oranlarının 3Ç 2012'den beri EUR 35 m2/ay seviyesinde sabit kaldığı görülmektedir. 2014 yılında İstanbul ofis pazarına giriş yapması beklenen yeni ofis arzına rağmen, aynı oranda artması beklenen talep dolayısıyla birincil kira seviyesinin EUR 35 m2/ay seviyesinde kalacağı öngörülmektedir. Fakat Euro ve Dolar'daki dalgalanmalar sebebiyle, mal sahiplerinin kira ve ortak alan giderleri için kur sabitlemeye başladıkları gözlemlenmektedir.

➤ Otel Pazarı Görünümü



Haziran 2013 olayları, tatil sezonunun başlangıcından itibaren sektörde etkisini göstermeye başlamıştır. Politik olaylar iki haneli büyüme rakamları üstünde etkisini gösterse de, 3Ç 2013'ün, 2012 yılının aynı dönemi ile kıyaslandığında büyüme gösterdiği görülmektedir. İstanbul'daki lüks otel pazarında doluluk oranlarında bir düşüş yaşanmıştır. Bu düşüşün USD ve EUR kurlarındaki yükseliş ile kısmen telafi edilmesi beklenmektedir.

2013yarıyılı itibariyle ülkeye giriş yapan turist sayılarında beklenti düşük de olsa, Kasım sonunda bu rakamın 2012 toplam rakamının

üstünde gerçekleştiği görülmektedir. Bu büyümeye en çok katkıda bulunan ülkeler %46 artış gösteren Orta Doğu ülkeleridir. Ancak Suriyeli sığınmacıların bu artıştaki etkisinin büyük olduğu düşünülmektedir. Güney Amerika ülkeleri ve Eski Sovyetler Birliği ülkeleri de iki haneli büyüme rakamları gösteren ülkeler olmuşlardır.

➤ Konut Sektörü

2013 yılının üçüncü çeyrek döneminde alınan yapı ruhsatları ile yapı kullanım izin belgeleri daire sayıları bir önceki yılın üçüncü çeyrek dönemine göre artmıştır. 2013 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %13,4, Yapı Kullanma İzin Belgesi verilen yapıların bina sayısı ise %24,4 artış göstermiştir.

Alınan Konut Yapı Ruhsatı ve Kullanım İzin Belgeleri		
DÖNEMLER	YAPI RUHSATI DAİRE SAYISI	YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ DAİRE SAYISI
2011 Q4	220.049 ^(R)	165.155 ^(R)
2012 Q1	115.637	108.798
2012 Q2	231.966	129.562
2012 Q3	168.116	123.645
2012 Q4	225.873	177.980
2013 Q1	158.466	149.229
2013 Q2	223.233	152.020
2013 Q3	367.781	338.970

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU.

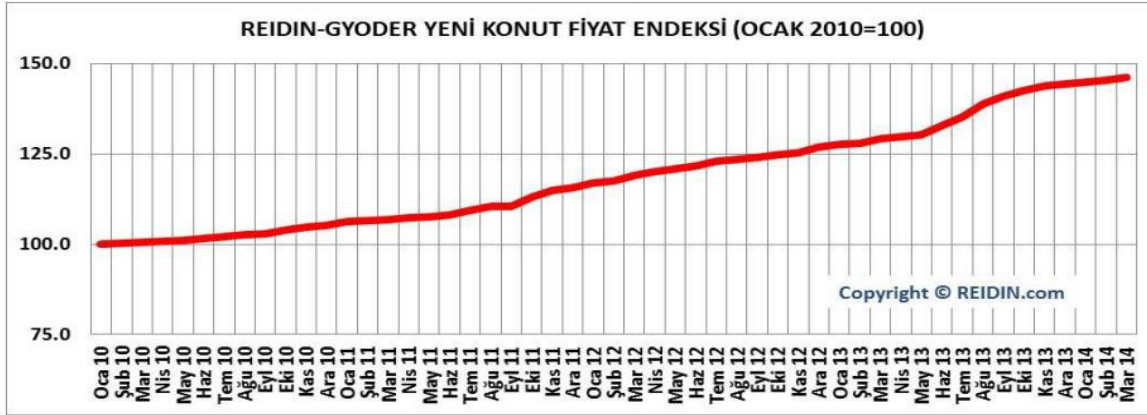
Türkiye'de konut piyasası son yıllarda hızla üç büyük il dışındaki şehirlere doğru genişlemektedir. Üç büyük il dışındaki şehirlerdeki konut satışları 2010 yılında üç büyük ildeki konut satışlarını geçmiş olup, ilerleyen yıllarda aradaki farkı açmaya başlamıştır. 2013 yılı üçüncü çeyreğinde üç büyük ilde konut satışları ikinci çeyreğe göre gerilerken, diğer illerde satışlar artışını sürdürmüştür. Diğer şehirlerde ekonomik ve sosyal gelişme yanı sıra kentsel dönüşüm, yenileme ve standart konutlara olan ihtiyaç konut piyasasının gelişimini ve konut satışlarındaki artışta desteklemektedir.

Türkiye Konut Satışları

Dönem	İstanbul	Üç Büyük İl	Diğer İller
2008	103.503	217.217	209.888
2009	140.573	279.676	275.508
2010	153.897	299.605	307.493
2011	169.015	331.799	376.476
2012	167.110	319.558	382.063
2013	234.789	444.983	712.207
2014 Q1	52.328	98.827	159.026

Kaynak : Türkiye İstatistik Kurumu

Yeni konut fiyatları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 12,99 artmıştır. Bir önceki aya göre ise artış % 0,41 olmuştur. Son bir yılda yeni konut fiyatlarında en yüksek artış % 14,78 ile 1+1 tipi konutlarda gerçekleşmiştir.



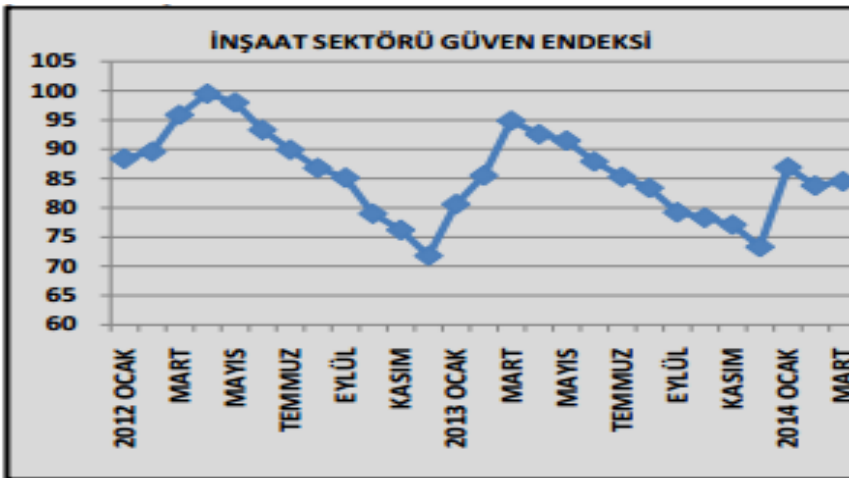
➤ Türkiye İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

Türkiye’de İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü ağırlıklı olarak nüfus yapısından, ülkenin refah düzeyinden, faiz oranlarından ve konut sektörüne yönelik mevzuat düzenlemelerinden etkilenmekte olup; 2014 yılının ilk çeyreğinde Merkez Bankası’nın faiz artırımı kararı, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)’nun kredi sınırlaması getirmesi ve konutta KDV düzenlemesi sektörü olumsuz yönde etkilemiştir.

Bununla birlikte ülkemizde hızlı nüfus artışı, kentsel dönüşüm projeleri, üçüncü köprü projesi ile yeni konut alanlarının ön plana çıkması ve mutakabiliyet yasası ile yabancıya konut satışında beklenen artış sektörü hala cazip kılmaktadır.

İnşaat sektörü güven endeksi 2013 Mart ayından itibaren geriledikten sonra 2014 Ocak ayında önemli bir artış göstermiştir. Şubat ayında ise inşaat sektörü güven endeksi Ocak ayına göre 3,1 puan gerilemiştir. Mart 2014 itibarıyla inşaat sektörü güven endeksi yeniden yükselmiştir. Ancak güven endeksi geçen yılın Mart ayına göre ve yılsonuna göre halen geride bulunmaktadır.

İnşaat Sektörü Güven Endeksi



Kaynak : Türkiye İstatistik Kurumu (2010=100)

2014 yılının Ocak ayında konut satışları geçen yılın Ocak ayına göre yüzde 0,2 artmıştı. Şubat ayında ise konut satışları geçen yılın aynı ayına göre yüzde 5,5 gerilemişti. Mart ayında ise konut satışlarındaki gerileme yüzde 10,6'ya yükselmiştir. Böylece yılın ilk üç ayında konut satışları geçen yılın ilk üç ayına göre yüzde 5,9 düşerek 257.853 adet olarak gerçekleşmiştir.

Aylık Konut Satışları

DÖNEM	2013	2014	2014-2013 DEĞİŞİM %
OCAK	87.444	87.639	0,2
ŞUBAT	88.519	82.597	- 5,5
MART	97.956	87.617	-10,6
NİSAN	95.381		
MAYIS	103.261		
HAZİRAN	96.424		
TEMMUZ	106.636		
AĞUSTOS	84.480		
EYLÜL	102.280		
EKİM	76.344		
KASIM	102.681		
ARALIK	115.784		

Kaynak : Türkiye İstatistik Kurumu

2.3. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Sektördeki Yerimiz

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları 1992 yılında Sermaye Piyasası Kanunu ve Vergi Kanunları'nda yapılan düzenlemelerle ilk kez hukuk sistemimize girmiştir. 13.05.1992 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 3794 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nda yapılan değişikliklerle, Yatırım Ortaklıklarının Faaliyetlerinin Kapsamını belirleyen 35'inci madde, "Yatırım Ortaklıkları sermaye piyasası araçları, gayrimenkul, altın ve diğer kıymetli madenler portföylerini işletmek amacıyla kurulan anonim ortaklıklardır." ibaresiyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurulmasına olanak sağlamıştır. 22.7.1995 tarih ve 22351 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ile bu hükümler çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kuruluşlarına, faaliyet ilke ve kurallarına, hisse senetlerini halka arz etmelerine ilişkin esasları düzenlemiştir.

2013 4.çeyrek sonu itibarı ile GYO sektöründe faaliyet gösteren 30 adet GYO'nun toplam piyasa değeri yaklaşık 18.632 milyon TL'dir. Özak GYO faaliyet gösteren 30 adet GYO arasında piyasa değeri olarak 13., aktif büyüklük olarak ise 8. sırada yer alarak hedeflerine doğru hızla ilerlemektedir. Hedefimiz önümüzdeki dönemlerde gerçekleştireceğimiz yeni projelerle portföy büyüklüğünü artırmak ve GYO sektöründe ilk üç sıra içerisine yükselmektir.

Şirketimizin 31.03.2014 tarihli portföy tablosu verilerine göre portföy değerimiz 1.383.326.708 TL (yaklaşık 640.547.650 USD)'dir.

2.4. Mevzuat Değişiklikleri

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) III.48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde yer alan GYO faaliyetlerine ilişkin esaslardan bazıları aşağıda sunulmuş olup, buna göre;

- GYO'ların portföy sınırlamalarının hesaplanması ve kontrolünde, konsolide olmayan finansal tablolarında yer alan aktif toplamı esas alınır.

- GYO'lar gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı haklara ve gayrimenkule dayalı projelere aktif toplamlarının en az %51'i oranında yatırım yapmak zorundadır. Bunlar dışında kalan varlıklara (sermaye piyasası araçları, nakit varlıklar, iştirakler vb.) aktif toplamlarının en fazla %49'u tutarında yatırım yapabilirler. Bununla birlikte bu varlıklar içerisinde yer alan yatırım amaçlı Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesabına ise en fazla aktif toplamının %10'u oranında yatırım yapabilirler.

Ortaklığın portföyünde yer alan veya alması planlanan gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı haklara ilişkin olarak yapılacak alım satım, kiralama ve benzeri işlemler tespit edilen ekspertiz değerleri dikkate alınarak gerçekleştirilir.

- GYO'ların gayrimenkullerin inşaat işlerini üstlenmesi ve bu amaçla personel ve ekipman edinmeleri yasaklanmıştır.
- GYO'lar konsolide olmayan özsermayelerinin beş katına kadar kredi kullanabilirler.

Dönem İçinde Meydana Gelen Mevzuat Değişiklikleri

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nu (6362 sayılı SPKn) ile verilen yetki uyarınca ve yurtdışında yaygın bir finansman aracı olan altyapı fonlarına benzer bir şekilde, altyapı yatırım ve hizmetlerine yatırım yapacak gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esasların belirlenmesi amacıyla hazırlanan III-48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ" (Tebliğ) 23.01.2014 tarih ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

Yeni düzenleme ile yüksek miktarda sermaye gerektiren projelerin finansmanında "gayrimenkul yatırım ortaklığı" modeli alternatif bir finansman aracı olarak düzenlenmiş; ayrıca yabancı yatırımcıların bu modele ilgisinin artırılması maksadıyla söz konusu yapıda nitelikli yatırımcıya satış imkânı da getirilmiştir. Bu modelin kullanılması durumunda, büyük projelerin kamu bütçesine yük getirmeden sermaye piyasaları kanalıyla finanse edilmesi ve bu projelerin gelirinin de yatırımcılara aktarılması mümkün olacaktır. Tebliğ ile;

- Altyapı yatırım ve hizmetleri; tarım, sulama, madencilik, imalat, enerji, ulaştırma, haberleşme, bilgi teknolojileri, turizm, konut, kültür, kentsel ve kırsal altyapı, belediye hizmetleri, kentsel dönüşüm, çevre, araştırma-geliştirme hizmetleri ile eğitim, sağlık, adalet, güvenlik, genel idare altyapısı ve benzeri yatırım ve hizmetler ile bu yatırım ve hizmetlere ilişkin projeler ve bunlara dayalı haklar olarak tanımlanmış,
- Altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıkların münhasıran bu faaliyette bulunmaları ve aktif toplamlarının en az %75'inin altyapı yatırım ve hizmetleri ile projelerinden ve bunlara dayalı haklardan oluşması öngörülmüş,
- Münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıkların kuruluşta başlangıç sermayesinin, dönüşümde ise mevcut ödenmiş veya çıkarılmış sermayesi ile öz sermayesinin her birinin 100.000.000 TL'den az olmayacağı; öte yandan ortaklık sermayesinin asgari %20'sinin kamu kurum ve kuruluşu niteliğinde bir tüzel kişiye ait olması halinde ise bu tutarın en az 5.000.000 TL olması gerektiği hususları düzenlenerek, halka arza/nitelikli yatırımcıya satışa ilişkin azami süreler belirlenmiş,
- Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının iştirak satın alma ve satma işlemlerinde, Kurulun değerlemeye ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde, Kurulca nitelikleri belirlenen kuruluşlara değerlendirme yaptırılması hususu hüküm altına alınmıştır. 23.01.2014 tarih ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III.48.4 sayılı Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (Seri:VI, No: 24)'nin Yürürlükten Kaldırılmasına Dair Tebliğ ile de Seri:VI, No:24 sayılı Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği yürürlükten kaldırılmıştır.

3. Faaliyetler

3.1. 2014 Birinci Çeyrek Faaliyetleri

Özak GYO gayrimenkul geliştirme ve yatırım faaliyetlerini inşaat, finansman ve pazarlama alanında deneyim ve uzmanlık gerektiren, kurumsal bir yapıda profesyonelce yürütülmesi zorunlu olan, verimli ve karlı bir gelir kaynağı olarak görmektedir. Özak GYO, stratejik olarak başta İstanbul olmak üzere metropol şehirlerde orta ve orta-üst gelir grubuna hitap eden, belirli bir konsept yaklaşımı olan, mimari olarak özgün ve finansal olarak erişilebilir konut geliştirme projeleriyle düzenli, düşük riskli ve yüksek kira getirileri sağlayabilecek ticari gayrimenkullere ve geliştirme projelerine yaptırım yapmayı hedeflemiştir.

Geliştirilecek projelerde satış esas olmakla birlikte, düzenli kira getirisi olabilecek ticari alanlar da planlanmaktadır. Böylece düzenli ve yüksek kira getirisi olan ticari gayrimenkullerden sağlanan gelirler ile satılabilir gayrimenkullerden elde edilecek gelirlerin dengeli bir şekilde portföyde yer alması amaçlanmakta, bu şekilde satış ve kiralama kaynaklı gelirlerin yatırım çeşitlendirmesi esas alınarak bölümlendirilmesi yapılmaktadır.

Diğer yandan hâlihazırdaki turizm yatırımı ve kiralanabilir gayrimenkuller ile geliştirme projeleri arasında da belirli bir dengenin sağlanması, bu şekilde ortaklığın her zaman sağlam bir likidite akışına sahip olması yanında, geliştirme projelerinin sağlayabileceği yüksek geliştirme kârlarından ve büyüme potansiyelinden de yararlanılması amaçlanmaktadır.

Gayrimenkul ve turizm yatırımlarında esas alınan çeşitlendirme kriteri coğrafi farklılıktır. Bu amaçla ortaklık portföyünü oluşturan gayrimenkullerin ve otellerin yurt içinde farklı bölgelerde konumlanmasına çalışılmakta, bölgelerin taşıdıkları risklerin dengelenmesi hedeflenmektedir.

Ortaklık portföyünde bulunan yatırımlar için her zaman verimlilik ve likidite prensipleri gözetilir. Portföydeki gayrimenkullerin verimi düşenler için getirilerini yükseltmeye yönelik tedbirler alınır, gerekirse satış imkanları değerlendirilir. Likidite her zaman kuvvetli tutulurken portföyde bulunan ve kira getirisi olan gayrimenkuller ile turizm yatırımları profesyonel bir anlayışla yönetilir. Yatırımlarda her zaman alternatif yatırım imkanlarının ve kaynak maliyetinin üzerinde bir getiri sağlanması hedeflenmektedir.

Geliştirilen konut projelerinde belirli bir mimari konseptin ve en üst seviyede yaşam alanlarının olması, sınıfının kalite standartlarını bir adım öteye taşıması ve finansal olarak da ulaşılabilir olması amaçlanmaktadır.

Ticari projelerde ise yaratıcı fikirler ve öncü tasarımlar yardımıyla ticari gayrimenkulün değerinin artırılması hedeflenir. Bu amaçla ortaklığımız gerek yurt içi ve gerekse yurt dışı sektörel gelişmeleri yakından takip ederek, yeniliklerin uygulanmasında öncü rol üstlenir.

Yönetim Kurulumuzun bu doğrultuda ilgili mevzuat ve şirket düzenlemeleri gereği dönem içinde yapmış olduğu faaliyetler aşağıda yer almaktadır.

➤ **Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi İhalesi**

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin oluşturduğu ortak girişim grubu Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Emlak Konut GYO) tarafından düzenlenen "Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ihalesine katılmış olup; 16.01.2013 tarihinde de 2.oturuma davet edilmiştir.

ÖZAK GYO ve konsorsiyum ortaklarından oluşan Ortak Girişim Grubu 16/01/2013 tarihinde pazarlık /açık arttırma yöntemiyle düzenlenen ihaleye katılmış ve en yüksek fiyat teklifini vermiştir.

Verilen teklif ;

Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG)	4.240.000.000,00 TL,
Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG)	1.568.800.000,00 TL,
Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı	%37,00

olarak gerçekleşmiştir.

Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 13.03.2014 tarihinde İş Ortaklığı'na gönderdiği yazı ile bu ihaleyi kazandığımızı resmi olarak onayladıklarını bildirmişlerdir.

➤ **Didim ve Demre Turizm Tahsisli Gayrimenkulleri İçin Yatırım Teşvik Belgesi Alınması**

İştiraklerimizden Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin Aydın Didim ve Antalya Demre'de bulunan turizm tahsisli gayrimenkulleri için Ekonomi Bakanlığı'ndan Yatırım Teşvik Belgesi alınmıştır.

➤ **Bulvar 216 Projesi İş Ortaklığı Feshi**

İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 1. Kısım 5. Bölge Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i" (Bulvar 216 Projesi) nde, onaylanan proje kapsamında yapılacak olan bağımsız bölümler 19/08/2013 tarihinde ihale yolu ile Emlak Konut GYO A.Ş.' den Özak GYO&İnt- Er Yapı Ortaklığı tarafından satın alınmıştır. 07/01/2014 itibariyle ise, Emlak Konut A.Ş. 19.08.2013 tarihinde ihale yolu ile ortaklığımıza satışını yapmış olduğu bu arsanın tapusunu Özak GYO&İnter Yapı Ortaklığı'nın ortaklarına payları oranında devretmiştir. Bu devir işlemi takiben İnter Yapı A.Ş. ise, anılan arsa üzerindeki %1'lik payını Özak GYO A.Ş.'ye satmış olup; Özak GYO A.Ş. sözü edilen projenin tamamına sahip olmuştur.

➤ **Bağlı Ortaklıklarımızdan Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. paylarının satın alınması**

22/01/2014 tarihinde bağlı ortaklığımız Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş 'nin diğer ortaklarından Aytur Turizm Yatırım İşletme San. ve Tic. A.Ş'nin elinde bulunan tüm Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş paylarının satın alınması konusunda ön görüşmelere başlanmıştır.

24/01/2014 tarihi itibariyle ise bu görüşmeler sonuçlanarak bağlı ortaklığımız Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin diğer ortaklarından Aytur Turizm Yatırım İşletme San. Ve Tic. A.Ş. elinde bulunan payların tamamı (%32) şirketimiz tarafından satın alınmıştır.

Bu satın alma işlemiyle birlikte Özak GYO A.Ş.'nin, Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'ndeki ortaklık payı %89 'a yükselmiştir.

Bu gelişmenin ardından Aktay Turizm Yatırımları ve İşl. A.Ş.'nin; sermayesinin %5,68'ine tekabül eden paylar Sn.Ahmet AKBALIK'tan, sermayesinin %1,94'üne tekabül eden paylar Sn.Ürfi AKBALIK'tan 31.01.2013 tarihinde Şirketimiz tarafından satın alınmıştır. Bu satın alma işlemiyle birlikte Özak GYO A.Ş.'nin, Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nde ki ortaklık payı %96,62'ye yükselmiş olup; Aktay Turizm A.Ş.'nin kalan payları da Özak Grubu'na ait olduğundan, şirket paylarının %100'ü Özak Grubu'na geçmiş bulunmaktadır.

Bu satın alma ile birlikte, Aytur Turizm A.Ş., Özak GYO A.Ş. ve Aktay Turizm A.Ş. aleyhine açmış olduğu tüm davalardan ilgili mahkemeler nezdinde feragat etmiştir.

➤ Kayıtlı Sermaye Tavanı Güncellenmesi

Şirketimizin kayıtlı sermaye tavanı olan 300.000.000 TL için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 2013-2017 yılları için izin alınmış olup; kayıtlı sermaye tavanı 24.12.2013 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda ortaklar tarafından onaylanmış ve 31.12.2013 tarihinde tescil edilmiştir.

➤ Değerleme Firması Seçimi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 35. maddesi gereğince, 2014 yılı için şirket portföyünde yer alan varlıklara değerlendirme yapılması için Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den değerlendirme hizmeti alınmasına ve 2014 yılı içerisinde şirketimiz portföyüne alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmetinin Reel Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. ve Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmalarından alınmasına karar verilmiştir.

➤ Kredi Kullanımı

Şirketimiz, İstanbul, Kazlıçeşme projesi finansmanında kullanmak üzere, 19.03.2014 tarihinde Yapı Kredi Bankası A.Ş.'den, 100.000.000 TL tutarında 2 yıl vadeli kredi kullanmıştır.

➤ Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi Atanması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği (Tebliğ) 11.maddesi uyarınca, Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi olarak Hilal YILDIZ ÇELİK atanmıştır.

➤ Portföyde Yer Alan Varlıklara İlişkin Kira Bilgileri

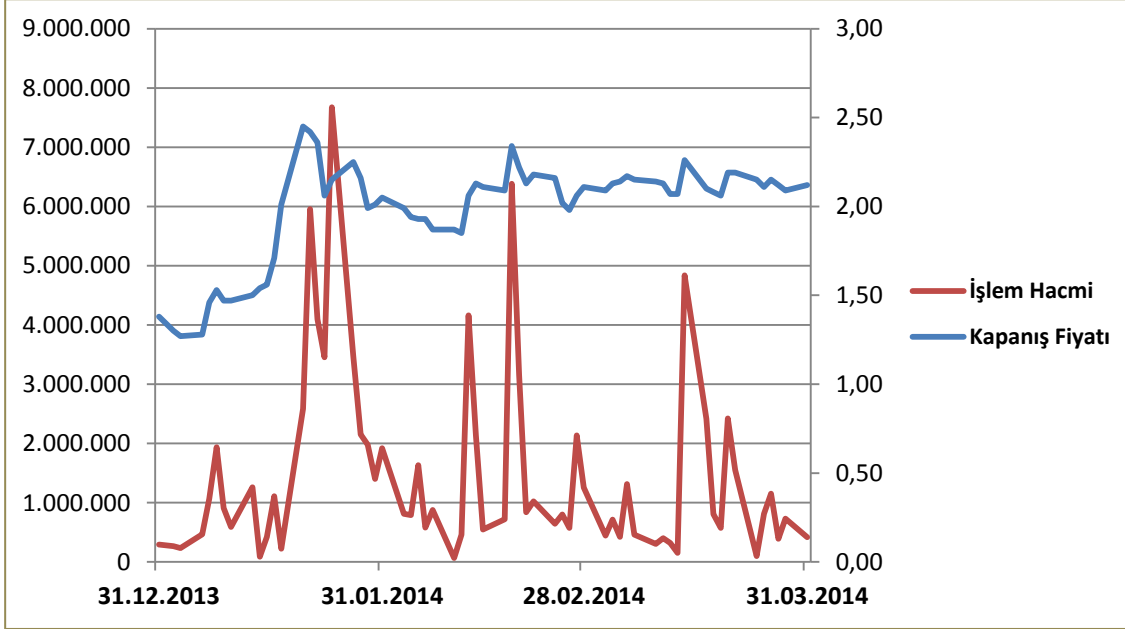
Ortaklığımız faaliyet dönemi içerisinde kiralama konusu gayrimenkullerini sektöründe söz sahibi ve finansal yapıları güçlü firmalara kiralama yapmıştır. Bu nedenle, kira gelirlerinin tahsilatında herhangi bir sorun bulunmamakta olup, faaliyet dönemi içerisinde tahsil edilemeyen ve icra safhasında bulunan kira alacağımız bulunmamaktadır.

2011 yılı başında kurulan İş ve Arazi Geliştirme Departmanları ile gerek İstanbul içi, gerekse İstanbul dışında alternatif arsa, bina, turizm ve diğer gayrimenkul yatırımları konularında projelendirme ve geliştirme faaliyetleri şirketimizin yatırım politikaları çerçevesinde devam etmektedir.

GAYRİMENKULLER	Kira Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Raporuna Göre Yıllık Kira Bedeli (%100 Doluluk)	Gerçekleşen Kira Geliri 01.01.2014-31.03.2014	Kiracı	Doluluk Oranı %
34Portall Plaza	20.12.2013	12.739.677,00 TL	2.842.939,42 TL	Muhtelif Kiracılar	100%
İşİstanbul34	20.12.2013	5.867.838,00 TL	1.170.943,43 TL	Muhtelif Kiracılar	71%
Bayrampaşa-Metro Grossmarket		4.825.260,00 TL	1.206.315,00 TL	Metro Grossmarket Bakırköy Alışveriş Ltd.Şti.	100%
TOPLAM		23.432.775,00 TL	5.220.197,85 TL		

3.2. Paylarımızın Performansına İlişkin Bilgiler

BİST Kurumsal Ürünler Pazarı'nda işlem gören Şirketimiz paylarının (OZKGY) 2014 yılının ilk çeyreğinde günlük ortalama işlem hacmi 1.485.898 TL olarak gerçekleşmiştir. 31.03.2014 kapanış fiyatı ise 2,12 TL'dir.



3.3. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

Komitemiz, Yönetim Kurulu tarafından hazırlanarak üçer aylık periodlar halinde yayınlanan Faaliyet Raporu'na eklenmek üzere, dönem içerisinde Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu'nda yapılan değişiklik ve güncellemeleri Yönetim Kurulu'na sunmaktadır.

Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun bir bölümü olan Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu, yıllık faaliyet raporlarda tümüyle yer alırken, ara dönem faaliyet raporlarında ise sadece güncellemeler yer almakta, değişmeyen bölümler tekrardan yayımlanmamaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin eki olan Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan zorunlu uygulamaların tümü; zorunlu olmayan diğer uygulamaların ise büyük bir bölümü Şirketimizce uygulanmaktadır. 2014/03 aylık faaliyet döneminde kurumsal yönetim uygulamalarına ilişkin olarak; yatırımcı ilişkileri bölümü, genel kurul toplantıları ve kâr payı hakkı konularında değişiklik ve güncellemeler bulunmakta olup, Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu'nun değişen maddeleri aşağıda yer almaktadır.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Şirketimiz Şubat 2012'de halka açılmış olup, aynı dönemde Yatırımcı İlişkileri Bölümü oluşturulmuştur. 24.03.2014 tarihinde ise Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansı ile Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı Lisansı'na sahip Bölüm Yöneticisi atanmıştır.

Bölümün başlıca görevleri;

- Pay sahiplerine ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak,
- Pay sahiplerinin Şirket ile ilgili yazılı bilgi taleplerini, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde karşılamak,

- Genel Kurul toplantılarının usulüne uygun şekilde yapılmasını izlemek,
- Genel Kurul toplantılarında pay sahiplerine sunulacak dokümanları hazırlamak,
- Toplantı tutanaklarının usulüne uygun tutulması amacıyla gerekli çalışmaları yapmak,
- Kurumsal yönetim uygulamalarında şirket içi koordinasyonu sağlamak ve ilgili bakanlıklar ile SPK, BİST, MKK v.b. düzenleyici kuruluşlar ile ilişkileri yürütmek,
- Finansal raporlama ve özel durumların kamuya açıklanması gibi mevzuatın gerektirdiği her türlü kamuyu aydınlatma yükümlülüklerini yerine getirmek, ayrıca bilgilendirme politikası kapsamında kamuoyunu aydınlatma ile ilgili diğer fonksiyonları gerçekleştirmek,
- Bist'de işlem gören OZKGY paylarındaki yerli/yabancı kompozisyonunu, işlem hacmindeki önemli değişiklikleri takip ederek, gerektiğinde üst makama bilgi ve öneri sunmak,
- MKK kayıtları esas alınarak pay sahiplerine ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak, sermaye artırımını ve temettü ödemeleri gibi sermaye piyasası faaliyetlerini yürütmek.

Bölüm yöneticisi, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11. maddesi gereğince yönetim kuruluna yılda en az 1 kez, yürütülen faaliyetlerle ilgili "Yatırımcı İlişkileri Faaliyet Raporu"nu sunmaktadır. 2014'ün ilk 3 aylık döneminde bölüme telefon ve e-mail aracılığıyla 39 adet başvuru yapılmış olup, kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere pay sahiplerinin tüm soruları yanıtlanmıştır.

Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi

Hilal YILDIZ ÇELİK

Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansı : 205295

Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı Lisansı : 700622

Tel : 212-486 36 50

Faks : 212-486 02 51

e-mail : yatirimci.iliskileri@ozakgyo.com

3.4. Risklere İlişkin Değerlendirmeler

Ortaklığımızda temelde bir sermaye piyasası kurumu olarak risk yönetimine önem vermekte ve geliştirmek için çalışmalarına devam etmektedir. Şirketimiz risk yönetimini kurumsal hale getirmek ve etkin risk yönetimi ile sürdürülebilir bir büyüme sağlamak için toplam risk yönetimi uygulamak için çalışmalarını sürdürmektedir. Risk yönetiminin sürekli geliştirilmesi gereken bir süreç olduğundan hareketle risk anayasası ve altyapısı çalışmalarında devam etmektedir. Risk yönetimi gerek yeni 'Türk Ticaret Kanunu', gerekse yeni 'Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin tamamlayıcı unsuru olduğundan 'Kurumsal Risk Yönetimi' ile ilgili çalışmalarımız da yasal düzenleme gereğine göre şekillendirilmektedir.

Yatırım Riski

İşletmemiz, yatırım ve projelerinde öncelikli İstanbul daha sonraki aşamalarda ise İstanbul'a yakın diğer şehirleri bilahare İzmir gibi gelişmekte olan pazarlara yönelmeyi planlamaktadır. Portföyümüzde yer alan Bayrampaşa arsası İstanbul şehrinin gelişme potansiyeli en yüksek ilçelerinden biridir. Şehrin içinde olması sayesinde doğal bir ilgi alanı oluşturmaktadır. Portföyümüzde yer alan Bağlı Ortaklığımız ve Otel sektörünün en önemli oyuncularından biridir. Portföyümüzde yer alan çeşitlendirilmiş proje ve yatırımlar sayesinde yatırıma bağlı riskler

önemli ölçüde azaltılmıştır. Yatırım ve proje kararlarımızda verim oranları da farklı senaryolar dahilinde test edilmekte ve en randımanlı şartlarda yatırım kararı alınmaktadır. Yatırım ve proje süresince de hangi iş modeli uygulanıyorsa uygulansın planlamalara ne derecede uyulup uyulmadığı da sürekli izlenmektedir.

Piyasa Riski

İşletmemizin faaliyetleri esnasında ortaya çıkabilecek belli başlı piyasa riskleri ile ilgili olarak;

a) Kur Riski: Ortaklığımızın, kayda değer bir boyutta olmasa bile, yönetilebilir bir kur riski bulunmaktadır. Ortaklığımızın olabilecek kur risklerine karşı çeşitli risk azaltıcı ve koruma sağlayıcı işlemleri yapabilecek esneklikte olup, bu konuda ortaklığımıza Özak Global'in finansal altyapısı ve nitelikli personeli de destek vermektedir.

b) Faiz Oranı Riski: Önemli bir makro değişken olan faiz oranının varlık ve yükümlülüklerle etkisi faiz oranı riski ile ifade edilmektedir. Bu risk, faiz değişimlerinden etkilenen varlıkları benzer tipte yükümlülüklerle karşılamak suretiyle yönetilmektedir. Ortaklığımızın finansal yükümlülükleri sabit faizli araçlar olması sebebi ile, faiz değişim etkisi riski bulunmamaktadır. Böyle olduğu halde, faiz riskine maruz kalmamak için gerekli planlamalar yapılmakta olup, bu tip durumlar için çeşitli senaryolar yapılmakta ve savunmaya dayalı önlemler olarak portföyümüz idare edilmektedir.

Likidite Riski

Ortaklığımız nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlamak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

Likit fazlası da ilgili mevzuat gereği bankalar üstünden yapılan, riski az yatırım araçları ile değerlendirilmektedir. Likit kaynaklarımızı, uygun şartlar haiz olması durumunda, olası gayrimenkul kazanımları ve projeleri içinde değerlendirebilmekteyiz.

Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla Riskin Erken Saptanması Komitesi kurulmuştur.

Komite toplantıları, komitenin görevlerini etkili bir şekilde yerine getirebilmesini sağlamak amacıyla 2 ayda bir Yönetim Kurulu toplantıları ile uyumlu zamanlarda gerçekleştirilir. Her toplantı sonrasında Komite Kararı, Yönetim Kurulu'na sunulur.

Komitenin çalışma esasları internet sitemizde (www.ozakgyo.com) yer almaktadır.

4. Projelerimiz

4.1. Devam Eden Projeler

Hayattepe Projesi

İstanbul'un gelişmekte olan ve cazibe merkezi haline gelen bölgelerinden Bayrampaşa'da yer alan karma proje; 31.828,39m² arsa üzerinde konumlandırılmıştır. Yaklaşık 72.739 m²'lik satış alanına sahip olacak konut blokları ile İstanbul gayrimenkul sektörüne Tago Mimarlığın mimarisiyle özgün ve farklı bir yaşam alanı sunacaktır.

Projenin gerçekleştirildiği alan, İstanbul'un en büyük AVM'si olan Forum İstanbul, Türkiye'nin ilk kentsel eğlence merkezi ORA İSTANBUL ile Bauhaus Yapı Marketi ve CarrefourSA Hipermarketinin de bulunduğu İstanbul'un alışveriş vadisi Bayrampaşa'da yer almaktadır.

Bayrampaşa'daki Anadolu Oto Yolunun güneyinde, Forum İstanbul AVM ve Yorum İstanbul Evleri, doğusunda İstanbul otoparkı, CarrefourSA Hipermarket, Bauhaus Yapı Marketi, güneybatısında Ferhat Paşa Çiftliği, batısında otel, temalı park, eğlence merkezi ve kongre merkezinin yer aldığı ORA projesinin yer aldığı arsanın lokasyonu, kent merkezinin içerisinde, kentin raylı sistem taşımacılığının merkezi aktarma noktasına olan yakınlığı, çevre karayolunun kesiştiği, çok önemli bir nokta olmak özelliği taşımaktadır.

İstanbul'un tarihi yarımada olan yakınlığı ve kent iş merkezleri olan İkitelli, Yenibosna ve Maslak bölgesine olan ulaşım kolaylığı ile ev yaşamı ve iş yaşamı arasında bir köprü niteliğinde olacaktır.

Projeyi hayata geçirilirken tasarım aşamasından başlayarak İstanbul'un değerinin farkında olarak projeyi ele alınmaktadır. Projenin 23 katlı konut bölümlerinde geniş ailelerin ihtiyaçlarına göre 100 m²'den 400 m²'ye kadar farklı tipte toplam 546 ünite yer almaktadır.

Özak GYO, Bayrampaşa Projesi'nin kalitesi, özgün mimari yapısı, sahip olduğu yeşil alanları ve canlı İstanbul manzarası ile yüksek yatırım değeri olacak bir proje olarak ön plana çıkması beklenmektedir.

Projenin bu farklı özelliklerinden dolayı yatırım değeri proje başlangıcından evvel değerlendirmeye alınmış ve Proje kapsamında bulunan ticaret alanında, dünyanın önde gelen perakende zinciri Metro Toptancı Market'le 30 yıl süreli kiralama anlaşması yapılmıştır.



Bayrampaşa, İstanbul'un Avrupa yakasında, son yirmi yılda hızlı gelişme göstermiş işçi nüfusunun yoğun olduğu bir ilçedir. İstanbul İli'nin batı yakasında, Çatalca Yarımadası'nda yer almaktadır. Doğusunda Eyüp, güneyinde Zeytinburnu, batısında Esenler ve kuzeyi ve kuzeydoğusunda Gaziosmanpaşa ilçeleri ile çevrilidir. Bu alan içerisinde yaklaşık yüzölçümü 961.31 ha'dır. Kuzeybatı-Güneydoğu uzanımlı alanın KB-GD doğrultusunda uzunluğu yaklaşık 6,7 km, GB-KD doğrultusunda uzunluğu ise 760 m ile 2,46 km arasında değişmektedir.



Bayrampaşa İlçesi, 20.05.1990 tarihinde yürürlüğe giren 3644 sayılı kanunla kurulmuştur. Bu tarihe kadar Eyüp İlçesi'nin bir semti olarak gelişmesini sürdürmüştür. Günümüzde mahallelerden oluşan bir yapıya sahiptir. Bağlı bucak ve köyü yoktur. Bu mahalleler; Altıntepsi, Cevatpaşa, İsmetpaşa, Kartaltepe, Kocatepe, Muratpaşa, Orta, Terazidere, Vatan, Yenidoğan ve Yıldırım mahalleleridir.

İlçe sınırları dahilinde, Bayrampaşa, Sağmalcılar, Kocatepe, Otogar, Terazidere Metro İstasyonları yer almaktadır.



Söz konusu Gayrimenkul, İstanbul'un en büyük AVM'si olan Forum İstanbul, Türkiye'nin ilk kentsel eğlence merkezi ORA İstanbul ve Lütfü Kırdar'dan sonra ikinci büyük kültür kompleksi olan Balkan Kültür Merkezi gibi metropoliten ölçekteki hizmetlerin yer seçtiği Bayrampaşa İlçesi'nde yer almaktadır. Değerlemeye konu taşınmaz Anadolu Oto Yolunun güneyinde yer almakta olup, yakın çevresinde, Forum İstanbul AVM, kuzeyinde ORA İstanbul Projesi, doğusunda İstanbul Otogarı, CarrefourSA Hipermarket, Bauhaus Yapı Marketi gibi cazibe merkezleri ile güneybatısında tarihsel bir kimlik ögesi olan Ferhat Paşa Çiftliği yer almaktadır. Ayrıca Bayrampaşa Belediyesi'nin yakın zamanda hayata geçireceği kentsel dönüşüm projelerinin de bölgeye hareket getireceği açıktır.

Özak Hayat Tepe'de eşsiz tarihi yarımada manzarası, alışveriş merkezleri ve sosyal alanlara yürüme mesafesinde konum, yüksek yatırım potansiyeli, deprem yönetmeliğine uygun, farklı mimari konsept, 24 saat güvenlik, tüm dairelere özel katlarla bağlantılı kapalı otoparklar, zengin sosyal donatılar, kapalı yüzme havuzu, fitness, sauna, buhar banyosu, yoga, pilates, aerobik salonu, kafeler, çok amaçlı atölyede özel kurslar, yürüyüş parkurları, kapalı basketbol sahaları, satranç alanı, çocuk kulübü, tırmanma duvarı, açık ve kapalı çocuk oyun alanları bulunmaktadır.

Bulvar 216 Projesi

Şirketimiz, Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ihalesi yapılan "İstanbul Ataşehir Batı Bölgesi 1. Kısım 5. Bölge Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ihalesini Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 145.000.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 52.200.000,00 TL+KDV ve % 36 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO)teklif ederek kazanmıştır.

İhale şartnamesine uygun olarak Emlak Konut GYO A.Ş. ile şirketimiz arasında 23.05.2012 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

Söz konusu proje için 28.12.2012 tarihinde yapı ruhsatı alınmış olup proje ile ilgili bilgiler ve görseller aşağıda paylaşılmıştır.

15.08.2013 tarihinde ise Emlak Konut GYO A.Ş ile Özak GYO İNT-ER Yapı Adi Ortaklığının Şirket payı olarak 56.880.000 TL +KDV Emlak Konut GYO A.Ş 'ye ödemesi koşuluyla satış yoluyla devralınması ve asıl sözleşmenin karşılıklı olarak tasfiyesi konusunda bir protokol imzalanmış ve KAP'da yayınlanmıştır.

07/01/2014 itibariyle ise, Emlak Konut A.Ş. 19.08.2013 tarihinde ihale yolu ile ortaklığımıza satışını yapmış olduğu bu arsanın tapusunu Özak GYO&İnter Yapı Ortaklığı'nın ortaklarına payları oranında devretmiştir. Bu devir işlemini takiben İnter Yapı A.Ş. ise, anılan arsa üzerindeki %1'lik payını Özak GYO A.Ş'ye satmış olup; Özak GYO A.Ş. sözü edilen projenin tamamına sahip olmuştur.

Bulvar 216 Projesi A, B, C olmak üzere 3 blok ve 69 adet bağımsız bölümden oluşan 46.035 m2'lik alana sahiptir. Projede yer alan 69 bağımsız bölümün 34'ü ofis, 35'i ise dükkan niteliğindedir.



4.2. Hedeflenen Projeler

Kazlıçeşme Projesi

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından ihalesi yapılan ve 13.03.2014 tarihinde Özak GYO ve konsorsiyum ortaklarının ihaleyi kazandığını resmi olarak onayladıkları "Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ile ilgili olarak, ihaleye katılan ortaklar arasında ortak girişim sözleşmesi imzalanmış ve adi ortaklık işletmesi kurulmuştur.

Gelinen aşamada "Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ile ilgili prosedürler tamamlanmış olup; Emlak Konut GYO ile ortaklar arasında sözleşme imzalanmıştır. Adi ortaklık içinde Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. % 55 payıyla konsorsiyum lideri olurken; Ziylan Gayrimenkul Yatırım ve Yönetim A.Ş.'nin payı % 30 ve Yenigün İnşaat San.ve Tic.A.Ş.'nin payı % 15 olarak gerçekleşmiştir.

İhaleyi 4.240.000.000 TL bedel ile kazanan ve Emlak Konut GYO ile sözleşme imzalayan Özak GYO ve konsorsiyum ortakları, bunun 1.568.800.000 TL'sini arsa satış karşılığı şirket payı toplam geliri olarak paylaşacaktır. İstanbul'da en iyi lokasyonlardan biri olarak gösterilen deniz cepheli Kazlıçeşme'deki arazi 111 bin 262 metrekarelik alana sahiptir. Otel, konut, rezidans, ofis, perakende, eğlence ve kültür alanlarından oluşacak, uluslararası mimarların seçeceği, şehre değer katacak bir karma projenin geliştirilmesi öngörülen arazi, Marmaray ve araçlı tüp geçit istasyonlarına olan yakınlığı ile de dikkat çekmektedir.





Balmumcu Projesi

BALMUMCU PROJESİ

- 🌐 Otel ve residence
- 🌐 Şehrin kalbinde
- 🌐 Eşsiz Boğaz manzarası
- 🌐 6900 m² arsa büyüklüğü
- 🌐 İnşaat başlangıcı:
Ekim 2014



İzmir Alsancak Projesi (EPP A.Ş. - Hasılat Paylaşımı)



- **133.500 m² arsa büyüklüğü**
- **Şehrin merkezi Alsancak bölgesinde**
- **Açık konseptli AVM, konut, ofis, otel, kültür merkezi ve özel hastaneden oluşan karma proje**



Didim Projesi

DİDİM PROJESİ

- 164.000 m² arazi
- Lüks otel projesi
- İnşaat başlangıcı:
2014
- Faaliyet başlangıcı:
2016



Demre Projesi

DEMRE PROJESİ

- 71.000 m² arazi
- Lüks otel projesi
- TUI işbirliği
- İnşaat başlangıcı:
2015
- Faaliyet başlangıcı:
2017



Mahmutbey Projesi

MAHMUTBEY PROJESİ

- 19.000 m² kiralanabilir alan
- Yapımı devam eden metro istasyonu ile direk bağlantı
- 7 metro hattının kesişim noktasına direkt çıkış
- İnşaat başlangıcı: 2015



Göktürk Projesi

Şirketimiz "İstanbul İli Eyüp İlçesi Göktürk Mahallesi 963 parsel numaralı 17.403,25 m² yüzölçümünde" kullanıcısı olduğu 2/B kapsamındaki taşınmaz için 6292 sayılı kanun kapsamında satın alma başvurusunda bulunmuş olup, bu kapsamda Milli Emlak Dairesi Başkanlığı ile 6292 sayılı kanun uyarınca Taksitli Taşınmaz Satış Sözleşmesi imzalanmıştır. Arazide lüks konut projesi gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.

5. Portföyümüz ve Değerleme Raporları

Tür	Lokasyon	Açıklama	Ekspertiz Değeri
Arsa	Bağcılar, Mahmutbey Arsası	İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, 4 parselden oluşan toplam 6.682,19 m ² arsa	22.719.446,00
Bina	Başakşehir, İkitelli İş Merkezi	İstanbul İli, Bahçeşehir İlçesi 25.371 m ² arsa üzerinde 77.291,25 m ² 7 Kat İş Merkezi	188.735.958,00
Bina	Bağcılar, Güneşli İş Merkezi	İstanbul İli, Bağcılar İlçesi 6.586,09 m ² arsa üzerinde 25.515 m ² 10 Kat İş Merkezi	86.930.928,00
Bina	Beşiktaş, Balmumcu Apartman	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Mecidiye Mahallesi, 42 pafta, 637 ada, 198 parsel numaralı, 744,65m ² yüzölçümlü arsa üzerinde konumlu Bahçeli Kargir Apartman	6.818.797,00
Arsa	Bayrampaşa Arsası	İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Parsel No:1 Ada No:524 Toplam 32.676,85 m ² arsa ve üzerindeki yapılar	207.593.296,00
Bağlı Ortaklık	Aktay Turizm Yat.İşl.A.Ş.	Turizm Yatırımları	322.693.408,40
Bağlı Ortaklık	Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	Otel İşletmeciliği	34.074.600,00
Bağlı Ortaklık	Arstate Turizm Paz. Ve Tic. A.Ş.	İnşaat Taahhüt İşleri-Gayrimenkul Yatırımları	64.096.776,00

8. SONUÇ

8.1. Nihai Değer Takdiri

İş bu Rapor; ÖZAK GYO A.Ş.'nin yazılı talebi üzerine Şirket portföyünde yer alan ve tapu kayıtlarına göre; İstanbul İl, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Köyü, 2048 ada, 22, 23, 25 ve 27 numaralı parsellerin, yasal durumlarının incelenmesi, adil piyasa değerlerinin ve GYO portföyünde yer almalarında herhangi bir kusur olup olmadığının tespiti amacıyla hazırlanmış olup, yapılan çalışmalar sonucunda;

- i. Rapor'un 7.4'üncü bölümünde belirtildiği üzere değerlendirme konusu 22, 23, 25 ve 27 numaralı parsellerin GYO portföyünde yer almalarında herhangi bir sakınca bulunmadığı,
- ii. Takyidatlar dikkate alınmaksızın, değerlendirme tarihi itibarıyla ve peşin değer esasına göre;
 - > 22 numaralı parselin adil piyasa (rayiç) değerinin;
 - o KDV hariç 2.913.256,00TL
 - o KDV dâhil 3.437.642,08TL
 - > 23 numaralı parselin adil piyasa (rayiç) değerinin;
 - o KDV hariç 6.215.676,00TL
 - o KDV dâhil 7.334.497,68TL
 - > 25 numaralı parselin adil piyasa (rayiç) değerinin;
 - o KDV hariç 9.229.640,00TL
 - o KDV dâhil 10.890.975,20TL
 - > 27 numaralı parselin adil piyasa (rayiç) değerinin;
 - o KDV hariç 4.360.874,00TL
 - o KDV dâhil 5.145.831,32TL
 - > Gayrimenkullerin toplam adil piyasa (rayiç) değerinin;
 - o KDV hariç 22.719.446,00TL
 - o KDV dâhil 26.808.946,28TL

olduğu kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla



Fatma KOÇ KESEN
G. Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No.: 402238



Yusuf Yaşar TURAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No.: 400471

İşbu rapor, Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından ÖZAK GYO A.Ş.'nin yazılı talebi üzerine İli nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

8. SONUÇ

8.1. Nihai Değer Takdiri

İş bu Rapor; ÖZAK GYO. A.Ş. (Müşteri)'nin yazılı talebi üzerine, tapuda; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, 588 ada, 1 numaralı parselde kayıtlı, toplam 7 bağımsız bölümden oluşan ana gayrimenkulün, yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değeri, rayiç kira bedeli ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir kusit olup olmadığının tespitine yönelik yapılan çalışmalar sonucunda, takyidatlar dikkate alınmaksızın,

- I. Rapor'un ilgili bölümlerinde belirtildiği üzere değerlendirme konusu gayrimenkulün GYO portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca olmadığı,
- II. Gayrimenkulün toplam adil piyasa değerinin, fiili değerlendirme tarihi itibarıyla ve peşin değer esasına göre;
 - > KDV Hariç 188.735.958,00TL
 - > KDV Dahil 222.708.430,44TL

III. Gayrimenkulün toplam Yıllık Rayiç Kira Bedelinin;

- > KDV Hariç 12.739.677,00TL
- > KDV Dahil 15.032.818,86TL

olduğu kanaatine varılmıştır.
Saygılarımızla



Fatma KOÇ KESEN
G. Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No.: 402238



Yusuf Yaşar TURAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No.: 400471

8. SONUÇ

8.1. Nihai Değer Takdiri

İş bu Rapor, ÖZAK GYO. A.Ş.'nin yazılı talebi üzerine, tapuda, İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, 3138 ada, 12 parsel numarasında kayıtlı gayrimenkulün yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değeri, rayiç kira bedeli ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir kısıt olup olmadığının tespitine yönelik yapılan çalışmalar sonucunda, takyidatlar dikkate alınmaksızın,

I) Rapor'un ilgili bölümlerinde belirtildiği üzere, gayrimenkulün GYO portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca olmadığı,

II) Gayrimenkulün toplam adil (rayiç) piyasa değerinin, fiili değerlendirme tarihi itibarıyla, peşin değer esasına göre;

- o KDV Hariç 86.930.928,00TL
- o KDV Dahil 102.578.495,04TL

III) Gayrimenkulün toplam rayiç yıllık kira bedelinin;

- o KDV Hariç 5.867.838,00TL/Yıl
- o KDV Dahil 6.924.048,84TL/Yıl

olduğu kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla



Fatma KOÇ KEŞEN
G. Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No.: 402238



Yusuf Yaşar TURAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No.: 400471

8. SONUÇ

8.1. Nihai Değer Takdiri

İş bu Rapor; Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Müşteri)'nin talebi üzerine, tapuda; İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Esenler Mahallesi, 4 pafta, 524 ada, 1 parsel numaralı, 31.828,39 m² yüzölçümlü, arsa vasfı gayrimenkulün tamamının yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir kusit olup olmadığının tespitine yönelik olarak hazırlanmış olup, yapılan çalışmalar sonucunda;

- I) Rapor'un 7.4'üncü bölümünde belirtildiği üzere, değerlendirme konusu gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı,
- II) Metro Grossmarketin adil piyasa (rayiç) değerinin, değerlendirme tarihi itibarıyla ve peşin değer esasına göre;
 - o KDV hariç 82.419.724,00TL
 - o KDV dahil 97.255.274,32TL
- III) Konut Projesinin %45,50 tamamlanma oranını temsil eden mevcut durumuna göre adil piyasa (rayiç) değerinin, değerlendirme tarihi itibarıyla ve peşin değer esasına göre;
 - o KDV hariç 125.173.573,00TL
 - o KDV dahil 147.704.816,14TL
- IV) 524 ada, 1 parsel ve üzerindeki yapıların toplam adil piyasa (rayiç) değerinin, değerlendirme tarihi itibarıyla ve peşin değer esasına göre;
 - o KDV hariç 207.593.296,00TL
 - o KDV dahil 244.960.089,28TL

olduğu kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla,



Fatma KOÇ KESEN
G. Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No.: 402238



Yusuf Yaşar TURAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No.: 400471

8. SONUÇ

8.1. Nihai Değer Takdiri

İş bu rapor, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Müşteri) yetkililerinin yazılı talepleri üzerine;

- ✓ Müşterinin iştiraki Arstate Turizm Pazarlama ve Tic. A.Ş aktifinde ve mülkiyetinde yer alan tapuda; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Mecidiye Mahallesi, 42 pafta, 637 ada,
 - 150 parsel numaralı, 4.088,-m² yüzölçümlü arsa,
 - 151 parsel numaralı, 2.224,-m² yüzölçümlü arsa,
 - 199 parsel numaralı, 547,70m² yüzölçümlü arsa,
 - 197 parsel numaralı, 744,65m² yüzölçümlü beş katlı kargir apartman,
- ✓ Mülkiyeti Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan, tapuda; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Mecidiye Mahallesi, 42 pafta, 637 ada, 198 parsel numaralı, 744,65m² yüzölçümlü arsa üzerinde konumlu "Bahçeli Kargir Apartman",

vasfıyla gayrimenkullerin yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin ve Malik Şirket (İştirak) hisselerinin GYO portföyünde yer almasında herhangi bir kısıt bulunup bulunmadığı hususunun tespitine yönelik olarak hazırlanmış olup, yapılan çalışmalar sonucunda;

- I) Rapor'un 7.4.'üncü bölümünde belirtildiği üzere, ÖZAK GYO A.Ş.'nin iştiraki Arstate Turizm Pazarlama ve Tic. A.Ş hisselerinin GYO portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca olmadığı,
- II) Müşteri mülkiyetinde yer alan değerlendirme konusu 198 numaralı parselin GYO portföyünde yer alabilmesi için, Rapor'un 7.4'üncü bölümünde belirtilen gerekli şartların yerine getirilmesi gerektiği,
- III) Müşteri Şirket'in İştirakinin aktifinde bulunan değerlendirme konusu gayrimenkullerin, değerlendirme tarihi itibarıyla ve peşin değer esasına göre, takyidatlar dikkate alınmaksızın;

Parsel No.	KDV Hariç Değer		KDV Dâhil Değer	
	TL	ABD\$	TL	ABD\$
150	37.434.020	18.396.000	44.172.144	21.707.280
151	20.365.279	10.008.000	24.031.029	11.809.440
197	6.818.797	3.350.925	8.046.181	3.954.092
199	5.015.316	2.464.650	5.918.073	2.908.287

S v P

IV) Müşteri mülkiyetinde yer alan değerlendirme konusu 198 numaralı parselin, değerlendirme tarihi itibarıyla ve peşin değer esasına göre, takyidatlar dikkate alınmaksızın;

Parsel No.	KDV Hariç Değer		KDV Dâhil Değer	
	TL	ABD\$	TL	ABD\$
198	6.818.797	3.350.925	8.046.181	3.954.092

olarak kabulünün uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Saygılarımla,



Fatma KOÇ KESEN
G. Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No.: 402238



Yusuf Yaser TURAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No.: 400471

8. SONUÇ

8.1. Nihai Değer Takdiri

İş bu Rapor; ÖZAK GYO A.Ş. yetkülerinin yazılı talepleri üzerine, Müşteri'nin iştiraki Aktay Turizm Yatırımları Ve İşletmeleri A.Ş.'nin aktifinde bulunan, tapuda; Antalya İli, Serik İlçesi,

- ✓ Belek Köyü, İskele Mevkii'nde yer alan, **480 parsel numaralı**, 90.150,-m² yüzölçümlü "Kamu Arazisinin Turizm Yatırımlarına Tahsis Hakkında Yönetmeliğin 16'ncı maddesi gereğince Aktay Turizm Yatırımları A.Ş. lehine irtifak hakkı yolu ile kesin tahsis yapılan arsa üzerinde konumlandırılan "Ela Quality Resort Hotel" ile,
- ✓ Cumalı Köyü, Boyalı Mezarlık Mevkii'nde yer alan **5 parsel numaralı**, 8.562,-m² yüzölçümlü arsa ve üzerinde yer alan binanın,

değerleme tarihindeki hak, parsel ve yapılaşma değerlerinden oluşan **adil piyasa değerinin tespiti ve Malik Şirket Aktay Turizm Yatırımları Ve İşletmeleri A.Ş. hisselerinin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir kısıt olup olmadığının tespiti amacıyla** hazırlanmış olup, yapılan çalışmalar sonucunda, takyidatlar dikkate alınmaksızın, fiili değerlendirme tarihi itibari ile,

- I) Rapor'un 7.4.üncü bölümünde detayları verildiği üzere, değerlendirme konusu gayrimenkullerin **Maliki olan Şirket hisselerinin GYO portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca olmadığı,**
- II) Müşteri Şirket iştiraki Aktay Turizm Yatırımları Ve İşletmeleri A.Ş. mülkiyetindeki gayrimenkullerin, **fiili değerlendirme tarihi itibariyle ve peşin değer esasına göre;**

- ✓ **480 Numaralı parselde yer alan Ela Quality Resort Hotel'in;**
 - 480 numaralı parselde ait üst hakkı bedelinin
 - KDV hariç **128.734.200,-TL,**
 - KDV dahil **151.906.356,-TL**
 - Maliyet Yaklaşımı sonucu bulunan bugünkü yapı değerinin
 - KDV hariç **157.680.037,00TL**
 - KDV dahil **186.062.443,66TL**
 - Gayrimenkulün kullanım (üst) hakkı ve yapı toplam değerinin ise,
 - KDV hariç **286.414.237,00TL**
 - KDV dahil **337.968.799,66TL**

- ✓ **5 Numaralı Parselde yer alan gayrimenkulün (lojman);**
 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı sonucunda bulunan parsel değerinin
 - KDV hariç 5.137.200,-TL,
 - KDV dahil 6.061.896,-TL
 - Maliyet Yaklaşımı sonucunda bulunan yapım maliyetinin
 - KDV hariç 6.159.206,00TL,
 - KDV dahil 7.267.863,08TL
 - Gayrimenkulün, arsa ve bugünkü yapı değerinden oluşan toplam değerinin ise
 - KDV hariç 11.296.406,00TL,
 - KDV dahil 13.329.759,08TL

Olarak kabulünün uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla,



Fatma **KOÇ KESEN**
G. Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No.: 402238



Yusuf Yaşar **TURAN**
Sorumlu Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No.: 400471

Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.



Net Aktif Değer yöntemi için şirketin sahip olduğu arsa, üst hakkı ve yapı değerinin rayiç değeri olarak, Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından 20.12.2013 tarih ve SvP_13_ÖZAKGYO_05 numaralı Değerleme Raporu'nda tespit edilen değerleri olan 480 nolu parsel üst hakkı için 128.734.200 TRL, üzerindeki binalar için 157.680.037 TRL, ve 5 nolu parsel ve üzerindeki binalar için 11.296.406 TRL olmak üzere toplam 297.710.643 TRL değeri kullanılmıştır. Söz konusu değerlerin kaydi değeri ise 61.462.089 TRL'dir. Aradaki fark olan 236.248.554 TRL net aktif değer düzeltmesi olarak eklenmiştir.

Şirket'in 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla Net Aktif Değer Yöntemine göre değeri 333.982 Bin Türk Lirası olarak hesaplanmıştır.

<u>Aktifler</u>	<u>Kaydi Değeri</u>	<u>Düzeltilmeler</u>	<u>Rayiç Değeri</u>
Hazır Değerler	34.380	0	34.380
Ticari Alacaklar	3.187	0	3.187
Diğer aktifler	1.296	0	1.296
Maddi Duran Varlıklar, net	62.320	236.249	298.569
Toplam	101.183	236.249	337.431

<u>Pasifler</u>	<u>Kaydi Değeri</u>	<u>Düzeltilmeler</u>	<u>Rayiç Değeri</u>
Mali Borçlar	0	0	0
Ticari Borçlar	783	0	783
Diğer yükümlülükler	2.667	0	2.667
Toplam	3.449	86.692.926	3.449

ŞİRKET HİSSE DEĞERİ (NET AKTİF DEĞER)	333.982 Bin TRL
--	------------------------

9. GENEL DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Yapılan değerlemeler sonucunda, Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. 'nin İndirgenmiş Nakit Akımları metoduna ve Net Aktif Değer metoduna göre değerinin hesaplanmasına rağmen; Şirket'in muhatap olduğu davalardan Şirket ortaklık yapısı ve gelecekteki kira sözleşmesi şartlarına muhtemel etkilerindeki belirsizlikler nedeniyle İndirgenmiş Nakit Akımları metodu kullanarak elde edilen değerler gerçek değeri doğru şekilde yansıtmayacağı, dolayısıyla Şirket değerini gerçeğe en yakın biçimde ifade ettiğini düşündüğümüz Net Aktif Değer metoduna göre Şirket Değeri'nin 333.982 Bin TL olduğu tespit edilmiştir.

8. GENEL DEĞERLENDİRME ve SONUÇ

AKTAY OTEL İŞLETMELERİ A.Ş. 'nin hisse senetlerinin olması gerekli değerinin (Şirket Değeri) tespiti amacıyla, şirket değerlemelerinde genel kabul görmüş üç ana yöntemle gerçekleştirilen çalışmalar sonucunda;

- Piyasa Çarpanları Yöntemi, Rapor'un 7.1 bölümünde belirtilen gerekçelerle anlamsız bulunarak kullanılmamış,

Değerleme tarihi itibarıyla ve peşin değerle olmak üzere, vergiler hariç

- **Düzeltilmiş Özvarlık Yöntemi ile 16.537 bin TL ve**
- **İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi Yöntemi ile, 35.868 bin TL**

değerlere ulaşılmıştır.

Sonuç olarak ;

Düzeltilmiş Özvarlık Yöntemi ile hesaplanan Şirket değerinin, Şirket'in **tasfiye değeri** olarak değerlendirilmesi gerektiği ve diğer yöntemlerle bulunacak değerler için bir **alt sınır** oluşturacağı düşüncesiyle,

Şirket'in gelecekte beklenen getirilerini ve gelişmeleri de içeriyor olması sebebiyle, **İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi yöntemi** kullanılmak suretiyle hesaplanan **35.868 bin TL** 'lık Şirket öz kaynak değerinin, Şirket'in **adil piyasa değeri** olarak kabulünün uygun olacağı,

Şirket'in 2.137.500,-TL mevcut sermayesini temsil eden her 1,-TL nominal değerli bir payının olması gereken değerinin ise 16,78 TL olduğu,

kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla,

Tayfun ŞENOL
Sorumlu Ortak Başdenetçi



Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret Anonim Şirketi
Şirket Değerleme Raporu

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası "TL" olarak belirtilmiştir.)

6. SONUÇ

Şirket'in iş projeksiyonlarının bugünkü değerini yansıtan İndirgenmiş Nakit Akımlar Yöntemine göre bulunan değer olan 65.035.225.-TL ile eldeki gayrimenkullerin piyasa değerlerini yansıtan Net Aktif Değeri Yöntemine Göre bulunan 63.158.325.-TL'nin aritmetik ortalaması olan 64.096.266.-TL'nin Şirket hisse değerinin tespitinde adil ve makul bir dayanak oluşturacağı görülmüştür.

Değer Takdiri için Seçilen Yöntem	Bulunan Değer	Ağırlık %	Şirket Değerine Katkı
İndirgenmiş Nakit Akımları	65.035.225	50%	32.517.613
Net Aktif Değeri	63.158.325	50%	31.579.163
Şirket Değeri			64.096.776
Hisse Senedi Sayısı, Adet			10.796.780
Hisse Samedinin Fiyatı, TL/Adet			5,9367

Değerleme konusu Şirket sermayesinin 10.796.780 TL olduğu dikkate alınarak 1 TL nominal değerli payın rayiç değerinin, 5,9367 TL olduğu görülmüştür.

Raporumuzun Özak GYO temsilcilerinden doğrudan alınmış ve görüşmelerimiz sırasında ortaya çıkan bilgiler doğrultusunda hazırlanmıştır. Bize sunulan bilgiler, doğru ve eksiksiz olarak kabul edilmiştir. Yapmış olduğumuz işin kapsamı, herhangi bir sistemin güvenilirliği ve finansal veya diğer bilgilerin doğru olarak yansıtıldığı hakkında bir görüş beyan etmeyi kapsamamaktadır. Ancak aldığımız bilgilerin elde ettiğimiz verilerle tutarlılığı mümkün olduğu ölçüde kontrol edilmiştir.

Değerleme Raporu hazırlanırken belirli varsayımların dikkate alınması ve geleceğe ilişkin projeksiyonların bu varsayımlar baz alınarak yapılması kaçınılmazdır. Olayların varsayımlarda öngörülen gibi gerçekleşmemesi, öngörülen ile gerçek sonuçlar arasında fark oluşturacaktır ki bu farklar önemli olabilir. Şirketimiz, öngörülen sonuçların başarısı konusunda herhangi bir sorumluluk üstlenmemektedir.

6. Rapor Tarihinden Sonraki Gelişmeler

➤ **Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi**

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından ihalesi yapılan ve 13.03.2014 tarihinde Özak GYO ve konsorsiyum ortaklarının ihaleyi kazandığını resmi olarak onayladıkları "Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ile ilgili olarak, ihaleye katılan ortaklar arasında ortak girişim sözleşmesi imzalanmış ve adi ortaklık işletmesi kurulmuştur.

Gelinen aşamada "Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ile ilgili prosedürler tamamlanmış olup; Emlak Konut GYO ile ortaklar arasında sözleşme imzalanmıştır. Adi ortaklık içinde Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. % 55 payıyla konsorsiyum lideri olurken; Ziylan Gayrimenkul Yatırım ve Yönetim A.Ş'nin payı % 30 ve Yenigün İnşaat San.ve Tic.A.Ş.'nin payı % 15 olarak gerçekleşmiştir.

İhaleyi 4.240.000.000 TL bedel ile kazanan ve Emlak Konut GYO ile sözleşme imzalayan Özak GYO ve konsorsiyum ortakları, bunun 1.568.800.000 TL' sini arsa satış karşılığı şirket payı toplam geliri olarak paylaşacaktır. Otel, konut, rezidans, ofis, perakende, eğlence ve kültür alanlarından oluşan karma projenin geliştirileceği arazi, 111.262 m2 'lik alana sahiptir.

İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi'nin yer teslimi, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından İş Ortaklığı'na 18.04.2014 Cuma günü yapılmıştır.

➤ **Didim Turizm Tahsisli Gayrimenkülü İçin Kesin Tahsis Aşamasına Gelinmesi**

İştiraklerimizden Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin Aydın Didim, Güllüdam ve Mercimek Mevkiinde bulunan turizm tahsisli gayrimenkülü için kesin tahsis aşamasına gelinmiş olup; Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın Aktay Turizm'e göndermiş olduğu yazıya istinaden, sosyal teknik altyapı katılım payı olan 1.450.000 TL 15.04.2014 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı hesabına yatırılmıştır.

➤ **Eyüp, Göktürk'te Bulunan 2/B Kapsamında Taşınmaz Alımı**

Şirketimizin 6292 sayılı kanun kapsamında satın alma başvurusunda bulunduğu, " İstanbul İli Eyüp İlçesi Göktürk Mahallesi'de bulunan 17.403,25 m2 yüzölçümünde" 2/B kapsamındaki taşınmazın, satışı ile ilgili onay Milli Emlak Dairesi Başkanlığı tarafından 15/01/2014 tarihinde Şirketimize tebliğ edilmişti.

Şirketimizin seçtiği ödeme biçimine göre 27.230.118,75 TL olan alım bedelinin, peşinat kısmı 17/04/2014 tarihinde ödenmiş olup; Milli Emlak Dairesi Başkanlığı ile 6292 sayılı kanun uyarınca Taksitli Taşınmaz Satış Sözleşmesi imzalanmıştır.

➤ **Kredi Kullanımı**

Şirketimiz tarafından Yapı Kredi Bankası A.Ş.'den, 35.000.000 TL tutarında 2 yıl vadeli işletme kredisi kullanılmıştır.

➤ **Komite Üyeliklerinin Düzenlenmesi**

Yönetim Kurulumuz 17.04.2014 tarihli kararı ile;

1.Şirketimizin yatırımcı ilişkileri bölümü yöneticisi Hilal YILDIZ ÇELİK'in II-17.1 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği (Tebliğ)'in 11.maddesi uyarınca Kurumsal Yönetim Komitesi'nde görevlendirilmesine,

2.Komite üyelikleri ve görev dağılımlarının SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince aşağıdaki şekilde güncellenmesine,

Denetimden Sorumlu Komite :

Şerif EREN (Başkan)
Prof.Dr. D.Ali ALP (Üye)

Kurumsal Yönetim Komitesi :

Prof.Dr. D.Ali ALP (Başkan)
Şerif EREN (Üye)
Hilal YILDIZ ÇELİK (Üye)

Riskin Erken Saptanması Komitesi :

Prof.Dr. D.Ali ALP (Başkan)
Tamer EYERCİ (Üye)

3.Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.5.1. maddesi uyarınca Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerinin Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmesine,

4.Komite çalışma esaslarının ekteki şekilde belirlenmesine, karar verilmiştir.

➤ **Olağan Genel Kurul ve Kâr Dağıtım**

Şirketimizin 2013 yılı faaliyetlerine ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı'nın 20.05.2014 Salı günü Saat:14.00'de İkitelli OSB Mahallesi Özak Caddesi 34Portall Plaza No:1D/18 Başakşehir / İstanbul adresindeki 34Portall Plaza Konferans Salonu'nda yapılmasına karar verilmiştir.

Yönetim Kurulumuzun 20.05.2014 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda ortaklarımızın onayına sunulacak kâr dağıtım önerisine ilişkin 22.04.2014 tarihli kararı aşağıda yer almaktadır :

"SPK'nın "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" (II-14.1) hükümleri dahilinde, "Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu" tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe Standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak hazırlanan; sunum esasları SPK'nun konuya ilişkin kararları uyarınca belirlenen, bağımsız denetimden geçmiş, 01.01.2013-31.12.2013 hesap dönemine ait finansal tablolara göre; (4.234.495) TL tutarında "Net Dönem Zararı" olduğu anlaşıldığından SPK'nın kar dağıtımına ilişkin düzenlemeleri dahilinde; 01.01.2013-31.12.2013 hesap dönemine ilişkin olarak herhangi bir kar dağıtımını yapılamayacağı hususunda pay sahiplerinin bilgilendirilmesine ve bu hususun Genel Kurul'un onayına sunulmasına, karar verilmiştir."

7. Finansal Tablo ve Dipnotlar

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1) uyarınca, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde hazırlanan ve sunum esasları SPK düzenleme ve kararları uyarınca belirlenen 01.01.2014-31.03.2014 dönemine ait ara dönem konsolide finansal tablolarımız ekte sunulmuştur.

**ÖZAK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

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

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	6-41
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7-13
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	14-16
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	17
NOT 5 FİNANSAL BORÇLAR.....	18
NOT 6 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	19-20
NOT 7 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	20
NOT 8 STOKLAR.....	20
NOT 9 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	21-22
NOT 10 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	22
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	22-23
NOT 12 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	24-26
NOT 13 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	27
NOT 14 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	28
NOT 15 ÖZKAYNAKLAR.....	29-30
NOT 16 PAY BAŞINA KAZANÇ	31
NOT 17 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	31-36
NOT 18 YABANCI PARA POZİSYONU	36-38
NOT 19 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	39
EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	40-41

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2014 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 31 Mart 2014	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2013
	Dipnot Referansları		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		514.269.075	412.923.304
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	190.912.776	125.205.400
Ticari Alacaklar	6	30.468.580	24.168.468
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	17	1.728.047	343.407
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		28.740.533	23.825.061
Diğer Alacaklar	7	2.812.921	1.391.574
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		2.812.921	1.391.574
Stoklar	8	248.910.388	221.418.818
Peşin Ödenmiş Giderler	9	3.937.688	6.985.148
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		574.566	237.666
Diğer Dönen Varlıklar	10	36.652.156	33.516.230
Duran Varlıklar		867.894.521	864.997.532
Finansal Yatırımlar		10.474	10.474
Ticari Alacaklar	6	7.130	28.580
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		7.130	28.580
Diğer Alacaklar	7	111.339	111.339
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		111.339	111.339
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	457.258.266	457.258.266
Maddi Duran Varlıklar	12	294.415.467	296.709.462
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	25.587.863	23.673.221
Peşin Ödenmiş Giderler	9	84.217.019	82.586.110
Ertelenmiş Vergi Varlığı		1.354.896	2.255.983
Diğer Duran Varlıklar	10	4.932.067	2.364.097
TOPLAM VARLIKLAR		1.382.163.596	1.277.920.836

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2014 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 31 Mart 2014	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2013
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		477.556.982	339.806.747
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	54.523.000	34.178.843
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	182.420.176	116.072.147
Ticari Borçlar	6	44.433.544	20.188.922
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	17	11.905.351	8.126.882
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		32.528.193	12.062.040
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.245.541	1.002.837
Diğer Borçlar	7	833.156	2.441.103
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	17	-	1.500.000
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		833.156	941.103
Ertelenmiş Gelirler	9	192.434.487	163.678.340
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		215.286	215.286
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.091.332	1.145.316
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		490.507	544.491
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		600.825	600.825
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Borçlar		360.460	883.953
Uzun Vadeli Yükümlülükler		316.588.325	271.014.169
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	175.837.003	153.086.548
Ticari Borçlar	6	73.691.576	50.211.653
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	17	58.786.311	50.211.653
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		14.905.265	-
Ertelenmiş Gelirler	9	19.686.247	20.345.209
Uzun Vadeli Karşılıklar		83.942	79.538
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		83.942	79.538
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		47.289.557	47.291.221
ÖZKAYNAKLAR		588.018.289	667.099.920
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		578.022.870	532.793.984
Ödenmiş Sermaye	15	157.000.000	157.000.000
Paylara İlişkin Primler		146.712.969	146.712.969
Sermaye Rezervleri		-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		181.904.485	107.305.348
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları		181.904.485	107.305.348
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler		7.348.312	4.459.980
Geçmiş Yıllar Karları		87.497.701	121.550.182
Net Dönem (Zararı) / Karı		(2.440.597)	(4.234.495)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		9.995.419	134.305.936
TOPLAM KAYNAKLAR		1.382.163.596	1.277.920.836

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak - 31 Mart 2014	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak - 31 Mart 2013
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat		10.894.987	7.878.913
Satışların Maliyeti (-)		(10.500.099)	(7.837.414)
BRÜT KAR		394.888	41.499
Genel Yönetim Giderleri (-)		(1.404.347)	(2.899.024)
Pazarlama Giderleri (-)		(4.638.697)	(2.615.615)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		12.514.945	1.536.132
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(4.224.240)	(1.230.590)
ESAS FAALİYET KARI		2.642.549	(5.167.598)
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	(40.217)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		2.642.549	(5.207.815)
Finansman Giderleri (-)		(4.673.142)	(2.897.842)
VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		(2.030.593)	(8.105.657)
Vergi Geliri / (Gideri)		(728.449)	77.335
Dönem Vergi Gideri		-	(261.027)
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)		(728.449)	338.362
DÖNEM KARI		(2.759.042)	(8.028.322)
DİĞER KAPSAMLI GİDER (VERGİ SONRASI)		-	-
TOPLAM KAPSAMLI GİDER		(2.759.042)	(8.028.322)
Toplam Kapsamlı Gelir / (Giderin) Dağılımı:		(2.759.042)	(8.028.322)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(318.445)	457.311
Ana Ortaklık Payları		(2.440.597)	(8.485.633)
Pay Başına (Kayıp) / Kazanç	16	(0,016)	(0,054)
Pay Başına (Kayıp) / Kazanç		(0,016)	(0,054)

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Ödenmiş Sermaye	Paylara İlişkin Primler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam Özkaynaklar
					Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem (Zararı) / Karı			
1 Ocak 2013 itibariyle bakiye	157.000.000	146.712.969	107.305.348	2.569.141	111.301.075	14.471.404	539.359.937	130.305.037	669.664.974
Transferler	-	-	-	-	14.471.404	(14.471.404)	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	-	(8.485.633)	(8.485.633)	457.311	(8.028.322)
31 Mart 2013 itibariyle bakiye	157.000.000	146.712.969	107.305.348	2.569.141	125.772.479	(8.485.633)	530.874.304	130.762.348	661.636.652
1 Ocak 2014 itibariyle bakiye	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	-	-	-	2.447.544	(6.767.480)	4.234.495	(85.441)	85.441	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	-	(2.440.597)	(2.440.597)	(318.445)	(2.759.042)
Temettüleri	-	-	-	-	(758.711)	-	(758.711)	(26.486)	(785.197)
Bağlı Ortaklıktaki Pay Oranı Değişikliğine Bağlı Artış/(Azalış) (*)	-	-	74.599.137	440.788	(26.526.290)	-	48.513.635	(124.051.027)	(75.537.392)
31 Mart 2014 itibariyle bakiye	157.000.000	146.712.969	181.904.485	7.348.312	87.497.701	(2.440.597)	578.022.870	9.995.419	588.018.289

(*) Grup'un bağlı ortaklıklarından Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin 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. Grup'un sermayedeki pay oranı %57'den %96,63'e yükselmiştir.

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak - 31 Mart 2014	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak - 31 Mart 2013
	Dipnot Referansları		
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları			
Dönem Karı		(2.759.042)	(8.105.657)
Dönem Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			
- Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	12-13	2.742.421	2.364.861
- Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		120.829	(78.873)
- Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		3.026.616	2.531.516
- Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevirim Farkları ile İlgili Düzeltmeler		4.708.892	-
- İştiraklerin Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler		-	40.217
- Vergi Gideri/Geliri ile İlgili Düzeltmeler		728.449	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		8.568.165	(3.247.936)
- Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(31.473.457)	(11.592.167)
- Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(6.449.071)	(13.868.688)
- Faaliyetlerle ilgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(3.140.722)	(12.285.995)
- Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		1.288.015	538.593
- Faaliyetlerle ilgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		28.899.955	34.640.667
		(10.875.280)	(2.567.590)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(2.307.115)	(5.815.526)
Ödenen Faiz		(4.177.316)	(3.921.386)
Alınan Faiz		683.534	1.389.870
Vergi Ödemeleri		(689.419)	(715.607)
		(6.490.316)	(9.062.649)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
Bağlı Ortaklık İlave Pay Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları		(31.268.875)	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkları Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12-13	(2.363.068)	(2.209.141)
		(33.631.943)	(2.209.141)
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		124.176.790	6.147.661
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(17.561.958)	(1.701.563)
Ödenen Temettümler		(785.197)	-
		105.829.635	4.446.098
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (A+B+C)		65.707.376	(6.825.692)
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (A+B+C+D)		65.707.376	(6.825.692)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		125.205.400	41.854.579
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	4	190.912.776	35.028.887

Ekteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., ve bağlı ortaklıklarının ("Grup") personel sayısı detayı şu şekildedir: 31 Mart 2014 tarihi itibariyle Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin personel sayısı 30 (31 Aralık 2013: 22), Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin personel sayısı 7 (31 Aralık 2013: 6), Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.'nin personel sayısı 576 (31 Aralık 2013: 490) ve Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.'de çalışan personel bulunmamaktadır (31 Aralık 2013: Bulunmamaktadır).

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

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

Grup'un ana ortağı ile esas kontrolü elinde tutan taraf Ahmet Akbalık ve Urfi Akbalık'tır.

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 (%)	
			31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.	Otelcilik	İstanbul	%96,63	%57
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. (*)	Otelcilik	İstanbul	%95	%95
Özak GYO - İnt-Er Yapı Adi Ortaklığı (**)	Taahhüt işleri	İstanbul	-	%99
Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş. (***)	Gayrimenkul Yatırımı	İstanbul	%100	%100

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (devamı)

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

(***) Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.'nin hisselerinin %45,2' lik kısmı 24 Ağustos 2012 tarihinde Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından satın alınmıştır. Söz konusu şirketin hisselerinin geriye kalan %54,8'lik kısmı 27 Haziran 2013 tarihinde ilişkili şirketlerden olan Özak Tekstil Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret A.Ş.'den satın alınmıştır.

Grup Türkiye'de faaliyet göstermektedir.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 12 Mayıs 2014 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TMS'ye Uygunluk Beyanı

31 Mart 2014 tarihinde sona eren döneme ilişkin ara dönem özet konsolide finansal tabloları, TFRS'nin ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla ara dönem özet konsolide finansal tablolar, 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 finansal tabloları 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

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

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 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 ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE 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)

TMS'ye Uygunluk Beyanı (devamı)

Ayrıca finansal tablolar ve dipnotlar SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

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

Kullanılan Para Birimi

Grup'un her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette buldukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. 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.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem konsolide finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır. Cari dönemde Grup, SPK'nın 7 Haziran 2013 tarihli açıklanan formatına uyum sağlamak amacıyla önceki dönem finansal tablolarında bazı sınıflamalar yapmıştır. Sınıflamaların niteliği, nedeni ve tutarları aşağıda açıklanmıştır:

- 31 Mart 2013 tarihinde sona eren yıla ait kar veya zarar tablosunda "Finansal gelirler" içerisinde olan 1.417.721 TL tutarındaki faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı geliri, cari dönemde, Grup yönetimi tarafından "Esas faaliyetlerden diğer gelirler"e sınıflanmıştır.

- 31 Mart 2013 tarihinde sona eren yıla ait kar veya zarar tablosunda "Finansal giderler" içerisinde olan 1.051.395 TL tutarındaki faaliyetlerden kaynaklanan kur farkı gideri, cari dönemde, Grup yönetimi tarafından "Esas faaliyetlerden diğer giderler"e sınıflanmıştır.

- 31 Mart 2013 tarihinde sona eren yıla ait kar veya zarar tablosunda "Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kar/zararlarındaki paylar" içerisinde olan 40.217 TL, cari dönemde, Grup yönetimi tarafından "Yatırım faaliyetlerinden giderler"e sınıflanmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE 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)

Konsolidasyona İlişkin Esaslar

Şirket'in bağlı ortaklıklarının 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklıklar	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sahiplik Oranı
Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.	Otelcilik	İstanbul	%96,63
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	Otelcilik	İstanbul	%95
Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	Gayrimenkul Yatırımı	İstanbul	%100

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

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

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE 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)

Konsolidasyona İlişkin Esaslar (devamı)

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

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

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

Grup'un mevcut bağlı ortaklığının sermaye payındaki değişiklikler

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

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

2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

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

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE 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

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

Bulunmamaktadır.

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

TFRS 10, 11, TMS 27 (Değişiklikler)	<i>Yatırım Şirketleri¹</i>
TMS 32 (Değişiklikler)	<i>Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi¹</i>
TMS 36 (Değişiklikler)	<i>Finansal Olmayan Varlıklar için Geri Kazanılabilir Değer Açıklamaları¹</i>
TMS 39 (Değişiklikler)	<i>Türev Ürünlerin Yenilenmesi ve Riskten Korunma Muhasebesinin Devamlılığı¹</i>
TFRS Yorum 21	<i>Harçlar ve Vergiler¹</i>

¹ 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir.

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.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE 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)

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

Grup 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.

Grup, standartların finansal durum ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla ara dönem özet konsolide finansal tablolar, 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 finansal tablolar, 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

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.

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Ertelenmiş Vergi

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. 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 kullanılabilacağı tarihler ve gerektiğinde kullanılacak vergi planlama stratejileri göz önünde bulundurulmuştur. Elde edilen veriler ışığında, Grup'un gelecekte elde edilecek vergiye tabi kar ertelenmiş vergi varlıklarının tamamını karşılamaya yetmiyorsa, ertelenmiş vergi varlığının tamamı ve bir kısmına karşılık ayrılır. Grup, ileride vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu ertelenmiş vergi varlıklarından yararlanması muhtemel olduğundan, ertelenmiş vergi varlığını kayıtlara almıştır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Grup'un bilanço tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 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 alınmasıyla tespit edilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 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 Grup'un konsolide finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Grup, TFRS 8'i 1 Ocak 2009'dan itibaren uygulamaya başlamış olup, Grup'un faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili merci tarafından düzenli olarak gözden geçirilen iç raporlara dayanarak faaliyet 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-otellilik ve gayrimenkul yatırım ortaklığı.

Grup'un faaliyet bölümlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2014			Toplam
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm - Otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS Düzeltmeleri	
KAR VEYA ZARAR KISMI				
Hasılat	5.226.381	14.560.730	(8.892.124)	10.894.987
Satışların Maliyeti (-)	(662.821)	(17.646.327)	7.809.049	(10.500.099)
BRÜT KAR / (ZARAR)	4.563.560	(3.085.597)	(1.083.075)	394.888
Genel Yönetim Giderleri (-)	(80.354)	(700.676)	(623.317)	(1.404.347)
Pazarlama Giderleri (-)	(91.418)	(1.854.327)	(2.692.952)	(4.638.697)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22.508.303	181.104	(10.174.462)	12.514.945
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-	(24.772)	(4.199.468)	(4.224.240)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)	26.900.091	(5.484.268)	(18.773.274)	2.642.549
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	-	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	-	-	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)	26.900.091	(5.484.268)	(18.773.274)	2.642.549
Finansman Giderleri (-)	4.320.590	2.571.197	(11.564.929)	(4.673.142)
VERGİ ÖNCESİ KAR / (ZARAR)	31.220.681	(2.913.071)	(30.338.203)	(2.030.593)
Vergi Geliri / (Gideri)	-	-	(728.449)	(728.449)
Dönem Vergi Gideri	-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	-	-	(728.449)	(728.449)
DÖNEM KARI / (ZARARI)	31.220.681	(2.913.071)	(31.066.652)	(2.759.042)
Dönem Karının / (Zararının) Dağılımı				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar				(318.445)
Ana Ortaklık Payları				(2.440.597)
				(2.759.042)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

	1 Ocak - 31 Mart 2013			
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm - Otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS Düzeltilmeleri	Toplam
KAR VEYA ZARAR KISMI				
Hasılat	4.335.546	10.906.077	(7.362.710)	7.878.913
Satışların Maliyeti (-)	(501.324)	(11.163.164)	3.827.074	(7.837.414)
BRÜT KAR / (ZARAR)	3.834.222	(257.087)	(3.535.636)	41.499
Genel Yönetim Giderleri (-)	(698.316)	(4.904.710)	2.704.002	(2.899.024)
Pazarlama Giderleri (-)	(150.936)	(1.319.262)	(1.145.417)	(2.615.615)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	68.041	174.658	1.293.433	1.536.132
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-	(179.195)	(1.051.395)	(1.230.590)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)	3.053.011	(6.485.596)	(1.735.013)	(5.167.598)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	-	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	-	(40.217)	(40.217)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)	3.053.011	(6.485.596)	(1.775.230)	(5.207.815)
Finansman Giderleri (-)	(291.197)	631.395	(3.238.040)	(2.897.842)
VERGİ ÖNCESİ KAR / (ZARAR)	2.761.814	(5.854.201)	(5.013.270)	(8.105.657)
Vergi Geliri / (Gideri)	-	-	77.335	77.335
Dönem Vergi Gideri	-	-	(261.027)	(261.027)
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	-	-	338.362	338.362
DÖNEM KARI / (ZARARI)	2.761.814	(5.854.201)	(4.935.935)	(8.028.322)
Dönem Karının / (Zararının) Dağılımı				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar				457.311
Ana Ortaklık Payları				(8.485.633)
				(8.028.322)

31 Mart 2014

	Gayrimenkul		Konsolidasyon ve	
	Yatırım Ortaklığı	Turizm- Otelcilik	TFRS Düzeltilmeleri	Toplam
VARLIKLAR				
Dönen Varlıklar	394.100.579	72.836.019	47.332.477	514.269.075
Cari Olmayan / Duran Varlıklar	630.304.209	109.052.081	128.538.231	867.894.521
TOPLAM VARLIKLAR	1.024.404.788	181.888.100	175.870.708	1.382.163.596
Duran varlık alımları (finansal araç ve ertelenmiş vergi hariç)	2.132.251	230.817	-	2.363.068

31 Mart 2014

	Gayrimenkul		Konsolidasyon ve	
	Yatırım Ortaklığı	Turizm- Otelcilik	TFRS Düzeltilmeleri	Toplam
KAYNAKLAR				
Kısa Vadeli Yükümlülükler	520.802.821	82.724.326	(125.970.165)	477.556.982
Uzun Vadeli Yükümlülükler	252.778.256	64.104	63.745.965	316.588.325
Özkaynaklar	250.823.711	99.099.670	238.094.908	588.018.289
TOPLAM KAYNAKLAR	1.024.404.788	181.888.100	175.870.708	1.382.163.596

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

31 Aralık 2013				
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm- Otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS Düzeltmeleri	Toplam
VARLIKLAR				
Dönen Varlıklar	234.189.450	70.561.539	108.172.315	412.923.304
Cari Olmayan / Duran Varlıklar	628.784.146	88.788.477	147.424.909	864.997.532
TOPLAM VARLIKLAR	862.973.596	159.350.016	255.597.224	1.277.920.836
Duran varlık alımları (finansal araç ve ertelenmiş vergi hariç)	10.526.698	4.072.299	-	14.598.997

31 Aralık 2013				
	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Turizm- Otelcilik	Konsolidasyon ve TFRS Düzeltmeleri	Toplam
KAYNAKLAR				
Kısa Vadeli Yükümlülükler	469.002.800	33.122.285	(162.318.338)	339.806.747
Uzun Vadeli Yükümlülükler	195.615.919	2.024.617	73.373.633	271.014.169
Özkaynaklar	210.266.401	103.465.348	353.368.171	667.099.920
TOPLAM KAYNAKLAR	874.885.120	138.612.250	264.423.466	1.277.920.836

Amortisman ve itfa paylarının bölümlere göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2014	1 Ocak - 31 Mart 2013
Turizm - Otelcilik	3.093.749	2.327.695
Gayrimenkul Yatırımları	126.176	37.166
	3.219.925	2.364.861

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Kasa	92.004	64.243
Bankadaki nakit	190.820.772	125.141.157
Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	179.867.183	108.611.701
Vadesiz mevduatlar	10.953.589	16.529.456
	<u>190.912.776</u>	<u>125.205.400</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
ABD Doları	%0,25	1 Nisan 2014	3.065.720
Avro	%0,25	1 Nisan 2014	4.210.080
Türk Lirası	%8,87	1 Nisan 2014	117.203.277
			<u>179.867.183</u>

Para birimi	Faiz oranı (%)	Vade	31 Aralık 2013
ABD Doları	%0,20	1 Ocak 2014	48.022.277
ABD Doları	%3,00	10 Ocak 2014	13.156.427
ABD Doları	%3,50	28 Ocak 2014	12.010.988
ABD Doları	%2,85	3 Ocak 2014	4.325.359
ABD Doları	%3,00	27 Ocak 2014	2.562.546
ABD Doları	%2,30	3 Ocak 2014	2.138.390
ABD Doları	%2,50	20 Ocak 2014	1.495.358
ABD Doları	%3,00	28 Ocak 2014	1.494.632
Avro	%3,40	28 Ocak 2014	2.545.484
Türk Lirası	%6,25	3 Ocak 2014	15.243.704
Türk Lirası	%5,00	1 Ocak 2014	5.616.536
			<u>108.611.701</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

5. FİNANSAL BORÇLAR

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

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
<u>Finansal Borçlar</u>		
Banka kredileri	411.126.811	302.679.824
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	1.653.368	657.714
	<u>412.780.179</u>	<u>303.337.538</u>

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
1 yıl içerisinde ödenecek	235.289.808	149.593.276
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	175.837.003	153.086.548
	<u>411.126.811</u>	<u>302.679.824</u>

Finansal borçların gerçeğe uygun değerlerine aşağıda yer verilmiştir:

Para birimi	Faiz oranı	31 Mart 2014	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	%0,00 - %14,40	78.330.971	125.000.000
ABD Doları	%0,41 - %6,00	156.958.837	50.837.003
		<u>235.289.808</u>	<u>175.837.003</u>

Para birimi	Faiz oranı	31 Aralık 2013	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	%0,00 - %11,40	23.565.761	80.000.000
ABD Doları	%0,41 - %6,00	126.027.515	73.086.548
		<u>149.593.276</u>	<u>153.086.548</u>

Grup, kullanılan krediler karşılığında bankalara, 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).

Grup'un 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. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar:

Bilanço tarihi itibarıyla Grup'un ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
<u>Kısa vadeli ticari alacaklar</u>		
Alacak senetleri	23.414.855	22.870.285
Ticari alacaklar	6.422.654	1.881.343
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 17)	1.728.047	343.407
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.096.976)	(926.567)
	<u>30.468.580</u>	<u>24.168.468</u>

Grup'un 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	(926.567)	(793.149)
Dönem gideri	(170.409)	-
Tahsil imkanı kalmayan alacaklar	-	86.188
Kapanış bakiyesi	<u>(1.096.976)</u>	<u>(706.961)</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 Grup'un ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
<u>Kısa vadeli ticari borçlar</u>		
Ticari borçlar	10.354.199	9.580.587
Borç senetleri	21.302.157	1.568.711
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 17)	11.905.351	8.126.882
Gider tahakkukları	1.385.452	1.216.839
Borç senetleri reeskontu (-)	(513.615)	(304.097)
	<u>44.433.544</u>	<u>20.188.922</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (devamı)

b) Ticari Borçlar (devamı):

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Uzun vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 17)	42.509.861	43.522.662
İlişkili taraflara verilen borç senetleri (Not 17)	19.300.927	8.266.544
Diğer taraflara verilen borç senetleri	15.054.875	-
Borç senetleri reeskontu (-)	(3.174.087)	(1.577.553)
	<u>73.691.576</u>	<u>50.211.653</u>

7. 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	90.027	76.505
Diğer çeşitli alacaklar	74.216	74.216
	<u>2.812.921</u>	<u>1.391.574</u>

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	111.339	111.339
	<u>111.339</u>	<u>111.339</u>

b) Diğer Borçlar

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli diğer borçlar		
Alınan depozito ve teminatlar	833.008	646.613
Ortaklara borçlar (Not 17)	-	1.500.000
Diğer	148	294.490
	<u>833.156</u>	<u>2.441.103</u>

8. STOKLAR

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Konut projeleri arsa bedeli ve stokları	245.068.862	219.497.234
İlk madde ve malzeme	3.795.639	1.871.797
Diğer stoklar	33.205	36.641
Ticari mallar	12.682	13.146
	<u>248.910.388</u>	<u>221.418.818</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Taşeronlara verilen avanslar	2.142.478	4.058.045
Verilen sipariş avansları	1.154.189	2.270.297
Gelecek aylara ait giderler	641.021	656.806
	<u>3.937.688</u>	<u>6.985.148</u>
	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
Verilen avanslar (*)	82.200.000	82.200.000
Sabit kıymet alımı için verilen avanslar	2.017.019	361.894
Gelecek yıllara ait giderler	-	24.216
	<u>84.217.019</u>	<u>82.586.110</u>

(*) 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 avanslardan 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 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 A.Ş.'nin, %37'lik bölümü ise Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.'nin olacaktır.

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan sipariş avansları (*)	186.614.500	157.557.910
Gelecek aylara ait gelirler (**)	5.819.987	6.120.430
	<u>192.434.487</u>	<u>163.678.340</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.

(**) Grup'un portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin peşin fatura bedellerinden oluşmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (devamı)

	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.

10. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
<u>Diğer dönen varlıklar</u>		
Devreden KDV	36.572.226	33.467.425
Diğer KDV	44.789	39.021
İş avansları	33.066	6.639
Personel avansları	2.075	3.145
	<u>36.652.156</u>	<u>33.516.230</u>

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
<u>Diğer duran varlıklar</u>		
Gelir tahakkukları (*)	4.932.067	2.364.097
	<u>4.932.067</u>	<u>2.364.097</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.

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Arazi ve Arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2014 itibari ile açılış bakiyesi	247.358.494	209.899.772	457.258.266
31 Mart 2014 itibari ile kapanış bakiyesi	<u>247.358.494</u>	<u>209.899.772</u>	<u>457.258.266</u>

	Arazi ve Arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2013 itibari ile açılış bakiyesi	177.730.044	196.262.178	373.992.222
31 Mart 2013 itibari ile kapanış bakiyesi	<u>177.730.044</u>	<u>196.262.178</u>	<u>373.992.222</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Grup'un bilanço tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Grup 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 itibarıyla, Grup'un 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.

Grup'un 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 (*)	76.452.210	76.452.210
Bağcılar Arsa	22.719.446	22.719.446
	<u>457.258.266</u>	<u>457.258.266</u>

(*) 20 Aralık 2013 tarihli değerlendirme raporunda, "Balmumcu Arsa" içerisinde bulunan 198 parsel numaralı gayrimenkulün cins tashihli yapı olduğu ve "Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmadığı belirtilmiştir ve söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer alması için; üzerinde yer alan yapıya ilişkin olarak "Yapı Kullanımı İzin Belgesi"nin alınması, veya otel projesi kapsamında yıkılması öngörülen binanın yıkım işlemlerinin makul bir süre içerisinde tamamlanarak "cins tashihi" yapılması ve gayrimenkulün arsa niteliğine kavuşturulmasının gerekli olduğunun düşünüldüğü ifade edilmiştir.

Grup, 5.220.198 TL tutarındaki kira gelirini faaliyet kiralaması altında kiralanen 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).

Grup'un, 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 sigortalanmıştır.

Grup'un 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. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maliyet Değeri	Yer altı ve yerüstü düzenleri	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
1 Ocak 2014 itibariyle açılış bakiyesi	204.964	305.267.266	7.761.816	1.004.238	26.532.226	228.313	340.998.823
Alımlar	-	-	12.562	-	106.618	174.756	293.936
31 Mart 2014 itibariyle kapanış bakiyesi	204.964	305.267.266	7.774.378	1.004.238	26.638.844	403.069	341.292.759
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>							
1 Ocak 2014 itibariyle açılış bakiyesi	(5.901)	(21.367.553)	(4.556.997)	(633.687)	(17.725.223)	-	(44.289.361)
Dönem gideri	(2.674)	(1.752.171)	(136.562)	(35.085)	(661.439)	-	(2.587.931)
31 Mart 2014 itibariyle kapanış bakiyesi	(8.575)	(23.119.724)	(4.693.559)	(668.772)	(18.386.662)	-	(46.877.292)
31 Mart 2014 itibariyle net defter değeri	196.389	282.147.542	3.080.819	335.466	8.252.182	403.069	294.415.467

Grup, kullanılan krediler karşılığında bankalara, 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).

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

Maliyet Değeri	Yer altı ve yerüstü düzenleri	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
1 Ocak 2013 itibariyle açılış bakiyesi	-	289.838.915	7.525.470	817.210	23.129.925	-	321.311.520
Alımlar	-	662.508	47.606	183.546	1.262.484	27.878	2.184.022
31 Mart 2013 itibariyle kapanış bakiyesi	-	290.501.423	7.573.076	1.000.756	24.392.409	27.878	323.495.542
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>							
1 Ocak 2013 itibariyle açılış bakiyesi	-	(15.891.518)	(3.979.859)	(622.797)	(15.655.569)	-	(36.149.743)
Dönem gideri	-	(1.632.100)	(141.396)	(23.137)	(511.934)	-	(2.308.567)
31 Mart 2013 itibariyle kapanış bakiyesi	-	(17.523.618)	(4.121.255)	(645.934)	(16.167.503)	-	(38.458.310)
31 Mart 2013 itibariyle net defter değeri	-	272.977.805	3.451.821	354.822	8.224.906	27.878	285.037.232

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

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

Grup'un binasının gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerleme şirkettir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlemede, piyasa değeri yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yöntemleri dikkate alınmıştır. Ertelemiş vergi ile netleştirilmiş yeniden değerlendirme fonu, kapsamlı gelir tablosunda gösterilmektedir.

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

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Maliyet	<u>69.949.031</u>	<u>69.949.031</u>
Birikmiş amortisman	<u>(11.198.697)</u>	<u>(10.758.214)</u>
Net defter değeri	<u><u>58.750.334</u></u>	<u><u>59.190.817</u></u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maliyet Değeri	Haklar (*)	Diğer maddi olmayan duran varlıklar	Toplam
1 Ocak 2014 itibariyle açılış bakiyesi	26.111.530	175.521	26.287.051
Alımlar	2.025.633	43.499	2.069.132
31 Mart 2014 itibariyle kapanış bakiyesi	28.137.163	219.020	28.356.183
Birikmiş İtfa Payları			
1 Ocak 2014 itibariyle açılış bakiyesi	(2.456.328)	(157.502)	(2.613.830)
Dönem gideri	(148.259)	(6.231)	(154.490)
31 Mart 2014 itibariyle kapanış bakiyesi	(2.604.587)	(163.733)	(2.768.320)
31 Mart 2014 itibariyle net defter değeri	25.532.576	55.287	25.587.863

(*) Tutarın 16.145.073 TL'lik kısmı (31 Aralık 2013: 16.145.073 TL) Grup'un Antalya, Türkiye'deki Ela Quality Resort Otel'e ilişkin arsa parsel kesin tahsis bedeli ve altyapı katılım bedelinden oluşmaktadır.

Maliyet Değeri	Haklar	Diğer maddi olmayan duran varlıklar	Toplam
1 Ocak 2013 itibariyle açılış bakiyesi	16.577.456	157.447	16.734.903
Alımlar	16.802	8.317	25.119
31 Mart 2013 itibariyle kapanış bakiyesi	16.594.258	165.764	16.760.022
Birikmiş İtfa Payları			
1 Ocak 2013 itibariyle açılış bakiyesi	(2.037.243)	(139.782)	(2.177.025)
Dönem gideri	(50.728)	(5.566)	(56.294)
31 Mart 2013 itibariyle kapanış bakiyesi	(2.087.971)	(145.348)	(2.233.319)
31 Mart 2013 itibariyle net defter değeri	14.506.287	20.416	14.526.703

Maddi olmayan duran varlıklar için kullanılan itfa süreleri aşağıdaki gibidir:

	<u>Ekonomik Ömrü</u>
Haklar	49 yıl
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	3 yıl

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

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.

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE 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 Ayrar	<%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	157.000.000	%100	157.000.000	

(*) 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 artırılmış olup 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla ödenmemiş sermayedir. Artırılan 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 hisseden oluşmaktadır (2013: 157 milyon adet hisse). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (2013: hisse başına 1 TL).

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE 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. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE 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)	(2.440.597)	(8.485.633)
Pay başına kazanç	(0,016)	(0,054)

17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

	31 Mart 2014							
	Alacaklar				Borçlar			
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
İlişkili taraflarla olan bakiyeler								
<u>Ortaklar</u>								
Ahmet Akbalık (*)	-	-	-	-	-	-	9.584.227	-
Ürfi Akbalık (**)	-	-	-	-	-	-	6.692.223	-
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>								
Özak Teks. Konf. San.ve Tic. A.Ş. (***)	1.483.305	-	-	-	6.190.359	-	42.509.861	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	85.970	-	-	-	4.936.136	-	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	3.357	-	-	-	311	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	56.190	-	-	-	439.251	-	-	-
Diğer	99.225	-	-	-	339.294	-	-	-
	<u>1.728.047</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11.905.351</u>	<u>-</u>	<u>58.786.311</u>	<u>-</u>

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

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

(***) Grup'un bağıli 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 boç 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. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

	31 Aralık 2013							
	Alacaklar				Borçlar			
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
<u>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</u>								
<u>Ortaklar</u>								
Ahmet Akbalık	-	-	-	-	-	-	-	-
Ürfi Akbalık (*)	-	-	-	-	-	-	6.688.991	-
<u>Diğer ilişkili şirketler</u>								
Aytur Turizm Yat. İşl. San. Tic. A.Ş. (**)	-	-	-	-	-	1.500.000	-	-
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>								
Özak Teks. Konf. San.ve Tic. A.Ş. (***)	259.835	-	-	-	5.991.937	-	43.522.662	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	41.537	-	-	-	1.769.261	-	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz. A.Ş.	505	-	-	-	311	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	19.364	-	-	-	105.867	-	-	-
Diğer	22.166	-	-	-	259.506	-	-	-
	<u>343.407</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8.126.882</u>	<u>1.500.000</u>	<u>50.211.653</u>	<u>-</u>

(*) 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.

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

(***) Grup'un bağlı ortaklıklarından Arstate hisselerinin %54,8'lik kısmı 27 Haziran 2013 tarihinde ilişkili şirketlerden olan Özak Tekstil'den satın alınmıştır. Özak Tekstil'e olan uzun vadeli ticari 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. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

1 Ocak - 31 Mart 2014

<u>İlişkili taraflarla olan işlemler</u>	<u>Hizmet alımları</u>	<u>Hizmet satışları</u>	<u>Faiz giderleri</u>	<u>Kira geliri</u>	<u>Kira gideri</u>	<u>Sabit kıymet alımları</u>	<u>Hisse alımı</u>
<u>Ortaklar</u>							
Ahmet Akbalık	-	-	-	-	-	-	11.302.820
Ürfi Akbalık	-	-	-	-	-	-	3.864.835
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>							
Özak Teks. Konf. San.ve Tic. A.Ş.	4.297	43.986	1.037.429	997.375	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	9.673.999	1.483	-	35.296	-	-	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz.A.Ş.	-	97	-	2.309	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	537.721	1.244	-	29.613	-	-	-
Diğer	554.778	767	-	18.254	-	-	-
	<u>10.770.795</u>	<u>47.577</u>	<u>1.037.429</u>	<u>1.082.847</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15.167.655</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET KONSOLİDE 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>							
Aytur Turizm Yat. İşl. San. Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>							
Özak Teks. Konf. San.ve Tic. A.Ş.	43.999	49.476	-	878.447	-	-	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	-	2.256	-	42.058	-	1.602.539	-
Aktur Araç Kiralama ve Gayrimenkul Hiz.A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	313.987	906	-	16.430	-	-	-
Diğer	198.458	2.366	-	6.963	-	-	-
	<u>556.444</u>	<u>55.004</u>	<u>-</u>	<u>943.898</u>	<u>-</u>	<u>1.602.539</u>	<u>-</u>

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE 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	503.568	587.642
	<u>503.568</u>	<u>587.642</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.

Grup'un 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)	Diğer	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	20.707.028	3.213	7.039.922	1.755.563
2. Parasal Finansal Varlıklar	73.694.441	164.699	29.288.123	2.981.578
3. DÖNEN VARLIKLAR	94.401.469	167.912	36.328.045	4.737.141
4. TOPLAM VARLIKLAR	94.401.469	167.912	36.328.045	4.737.141
5. Ticari Borçlar	(1.797.692)	(6.400)	(549.773)	(192.379)
6. Finansal Yükümlülükler	(156.958.837)	-	(71.677.248)	-
7. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(21.661.192)	(170.848)	(6.019.271)	(2.613.487)
8. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	(180.417.721)	(177.248)	(78.246.292)	(2.805.866)
9. Finansal Yükümlülükler	(50.837.003)	-	(23.215.364)	-
10. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	(50.837.003)	-	(23.215.364)	-
11. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	(231.254.724)	(177.248)	(101.461.656)	(2.805.866)
12. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(136.853.255)	(9.336)	(65.133.611)	1.931.275

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

18. YABANCI PARA POZİSYONU (devamı)

	31 Aralık 2013			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	Diğer	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	21.522.969	13.394	8.694.320	994.300
2. Parasal Finansal Varlıklar	91.275.422	61.120	40.749.575	1.394.143
3. Diğer	4.283	-	1.411	433
4. DÖNEN VARLIKLAR	112.802.674	74.514	49.445.306	2.388.876
5. TOPLAM VARLIKLAR	112.802.674	74.514	49.445.306	2.388.876
6. Ticari Borçlar	(1.855.922)	-	(769.893)	(72.446)
7. Finansal Yükümlülükler	(126.027.515)	-	(59.048.641)	-
8. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	(127.883.437)	-	(59.818.534)	(72.446)
9. Finansal Yükümlülükler	(73.086.548)	-	(34.243.803)	-
10. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(17.162.703)	-	(6.454.311)	(1.153.505)
11. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	(90.249.251)	-	(40.698.114)	(1.153.505)
12. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	(218.132.688)	-	(100.516.648)	(1.225.951)
13. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(105.330.014)	74.514	(51.071.342)	1.162.925

Kur riskine duyarlılık

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET KONSOLİDE 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	(14.262.958)	14.262.958
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	(14.262.958)	14.262.958
<u>Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde</u>		
4- Avro net varlık / yükümlülük	341.493	(341.493)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	341.493	(341.493)
<u>Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde</u>		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	25.662	(25.662)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	25.662	(25.662)
TOPLAM (3+6+9)	(13.895.803)	13.895.803

	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	(10.900.157)	10.900.157
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	(10.900.157)	10.900.157
<u>Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde</u>		
4- Avro net varlık / yükümlülük	341.493	(341.493)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	341.493	(341.493)
<u>Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde</u>		
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	25.662	(25.662)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9- Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	25.662	(25.662)
TOPLAM (3+6+9)	(10.533.002)	10.533.002

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE 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. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE 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)	180.031.028	82.024.969
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a)	723.226.544	617.743.805
C İştirakler	Md. 24/(b)	420.898.183	288.541.116
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)	-	-
Diğer Varlıklar		59.170.951	127.431.666
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	1.383.326.706	1.115.741.556
E Finansal Borçlar	Md. 31	386.818.819	302.393.272
F Diğer Finansal Yükümlülükler	Md. 31	-	-
G Finansal Kiralama Borçları	Md. 31	-	-
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md. 23/(f)	-	-
İ Özkaynaklar	Md. 31	653.954.142	573.171.158
Diğer Kaynaklar		342.553.745	240.177.126
D Toplam Kaynaklar	Md. 3/(p)	1.383.326.706	1.115.741.556

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 İçin Tutulan Kısmı	Md. 24/(b)	-	-
A2 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	180.031.028	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)	22.719.446	22.719.446
C1 Yabancı İştirakler	Md. 24/(d)	-	-
C2 İşletmecisi Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	34.074.600	34.074.600
J Gayrinakdi Krediler	Md. 31	-	-
K Üzerinde Proje Geliştirilecek, Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md. 22/(e)	246.550.000	246.550.000
L Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	-	-

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE 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 İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md. 22/(e)	%18	%22	%10 en fazla
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a), (b)	%52	%55	%51 en az
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	%43	%33	%49 en fazla
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	%0	%0	%49 en fazla
5 Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md. 24/(c)	%2	%2	%20 en fazla
6 İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	%2	%3	%10 en fazla
7 Borçlanma Sınırı	Md. 31	%59	%53	%500 en fazla
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	%13	%7	%10 en fazla
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	0%	0%	%10 en fazla

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

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

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