

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

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

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU..... ..	3
ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	6-34
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	6-9
NOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	10
NOT 4 FİNANSAL BORÇLAR.....	11
NOT 5 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	12-13
NOT 6 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	13
NOT 7 STOKLAR.....	13
NOT 8 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	14
NOT 9 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	15
NOT 10 FİNANSAL YATIRIMLAR.....	15
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	16
NOT 12 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	17
NOT 13 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	18
NOT 14 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	19
NOT 15 ÖZKAYNAKLAR.....	20-21
NOT 16 PAY BAŞINA KAZANÇ	22
NOT 17 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	22-27
NOT 18 YABANCI PARA POZİSYONU	27-29
NOT 19 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	30
EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	31-32

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 TARİHLİ ÖZET 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		475.063.703	345.783.656
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	180.031.028	82.024.969
Ticari Alacaklar	5	8.882.796	98.675.713
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	17	1.440.014	91.391.234
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		7.442.782	7.284.479
Diğer Alacaklar	6	2.694.994	1.274.787
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		2.694.994	1.274.787
Stoklar	7	247.601.073	141.551.143
Peşin Ödenmiş Giderler	8	3.525.149	5.039.563
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		179.935	82.821
Diğer Dönen Varlıklar	9	32.148.728	17.134.660
Duran Varlıklar		747.887.594	665.224.152
Finansal Yatırımlar	10	260.522.772	183.807.366
Ticari Alacaklar	5	7.130	28.580
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		7.130	28.580
Diğer Alacaklar	6	111.339	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		111.339	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	387.624.854	387.624.854
Maddi Duran Varlıklar	12	1.061.920	894.722
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	11.427.508	8.304.533
Peşin Ödenmiş Giderler	8	82.200.000	82.200.000
Diğer Duran Varlıklar	9	4.932.071	2.364.097
TOPLAM VARLIKLAR		1.222.951.297	1.011.007.808

Ekteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 TARİHLİ ÖZET 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		
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		460.149.937	318.915.280
Kısa Vadeli Borçlanmalar	4	30.215.008	33.234.577
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4	182.420.176	116.072.147
Ticari Borçlar	5	31.841.740	4.551.259
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	17	5.410.164	195.748
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		26.431.576	4.355.511
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		163.832	90.317
Diğer Borçlar	6	608.078	58.241
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		608.078	58.241
Ertelenmiş Gelirler	8	214.617.481	164.578.718
Kısa Vadeli Karşılıklar		37.667	15.685
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		37.667	15.685
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Borçlar		245.955	314.336
Uzun Vadeli Yükümlülükler		269.222.627	223.655.118
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4	175.837.003	153.086.548
Ticari Borçlar	5	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	8	19.686.247	20.345.209
Uzun Vadeli Karşılıklar		7.801	11.708
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		7.801	11.708
ÖZKAYNAKLAR		493.578.733	468.437.410
Ödenmiş Sermaye	15	157.000.000	157.000.000
Paylara İlişkin Primler		146.712.969	146.712.969
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler		1.736.422	1.736.422
Geçmiş Yıllar Karları		162.988.019	175.897.471
Net Dönem Karı / (Zararı)		25.141.323	(12.909.452)
TOPLAM KAYNAKLAR		1.222.951.297	1.011.007.808

Ekteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak - 31 Mart 2014	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak - 31 Mart 2013
Dipnot Referansları		
KAR VEYA ZARAR KISMI		
Hasılat	5.226.381	4.335.546
Satışların Maliyeti (-)	(132.864)	-
BRÜT KAR	5.093.517	4.335.546
Genel Yönetim Giderleri (-)	(1.021.919)	(1.720.382)
Pazarlama Giderleri (-)	(2.785.982)	(250.722)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31.874.176	376.579
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	2.271.703	(783.843)
ESAS FAALİYET KARI	35.431.495	1.957.178
Finansman Giderleri (-)	(10.290.172)	(2.792.550)
DÖNEM KARI	25.141.323	(835.372)
Pay Başına (Kayıp) / Kazanç	16	0,160
Pay Başına (Kayıp) / Kazanç		(0,005)

Ekteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Ödenmiş Sermaye	Paylara İlişkin Primler	Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Toplam Özkaynaklar
				Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem (Zararı) / Karı	
1 Ocak 2013 itibariyle bakiye	157.000.000	146.712.969	387.543	156.020.379	23.138.231	483.259.122
Transferler	-	-	-	23.138.231	(23.138.231)	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	(835.372)	(835.372)
31 Mart 2013 itibariyle bakiye	157.000.000	146.712.969	387.543	179.158.610	(835.372)	482.423.750
1 Ocak 2014 itibariyle bakiye	157.000.000	146.712.969	1.736.422	175.897.471	(12.909.452)	468.437.410
Transferler	-	-	-	(12.909.452)	12.909.452	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	25.141.323	25.141.323
31 Mart 2014 itibariyle bakiye	157.000.000	146.712.969	1.736.422	162.988.019	25.141.323	493.578.733

Ekteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak - 31 Mart 2014	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak - 31 Mart 2014
	Dipnot Referansları		
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları			
Dönem Karı		25.141.323	(835.372)
Dönem Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			
- Amortisman ve İtfâ Gideri ile İlgili Düzeltmeler	12-13	126.176	47.532
- Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		208.501	3.185
- Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		6.138.717	2.464.030
- Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevirim Farkları ile İlgili Düzeltmeler		4.708.892	1.837.283
- Pay Bazlı Ödemeler ile İlgili Düzeltmeler		(22.491.380)	-
- Kar/Zarar Mutabakatı ile İlgili Diğer Düzeltmeler		(1.789.265)	(455.925)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		12.042.964	3.060.733
- Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(105.059.930)	(8.494.729)
- Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		89.623.941	(4.280.395)
- Faaliyetlerle ilgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(17.696.288)	(11.905.850)
- Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		6.123.138	(791.538)
- Faaliyetlerle ilgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		49.934.772	22.005.788
		22.925.633	(3.466.724)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		34.968.597	(405.991)
Alınan Faiz		507.480	4.851
		35.476.077	(401.140)
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	(3.416.349)	(52.395)
Alınan Temettüleri		22.491.380	-
		(12.193.844)	(52.395)
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		100.000.000	4.399.250
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(21.098.858)	(1.701.562)
Ödenen Faiz		(4.177.316)	(2.468.881)
		74.723.826	228.807
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (A+B+C)		98.006.059	(224.728)
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ			
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (A+B+C+D)		98.006.059	(224.728)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		82.024.969	5.288.410
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	3	180.031.028	5.063.682

Ekteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

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

Şirket Türkiye’de faaliyet göstermektedir.

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 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 finansal tablolar, 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet finansal tabloları 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

Şirket, 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.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

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 haricinde maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Kullanılan Para Birimi

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

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, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır. Şirket, önceki dönem finansal tablolarında herhangi bir değişiklik yapmamıştır.

2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

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

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

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

Bulunmamaktadır.

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

TFRS 10, 11, TMS 27 (Değişiklikler)	<i>Yatırım Şirketleri¹</i>
TMS 32 (Değişiklikler)	<i>Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi¹</i>
TMS 36 (Değişiklikler)	<i>Finansal Olmayan Varlıklar için Geri Kazanılabılır 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 Kazanılabılır 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 değişiklik, 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.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

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

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

TFRS 9 Finansal Araçlar

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

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

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

Şirket, standartların finansal durum ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait 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.

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Şirket’in bilanço tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerleme 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 Şirket’in finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. FİNANSAL BORÇLAR

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

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

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir.

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

Finansal borçların gerçeğe uygun değerlerine aşağıda yer verilmiştir:

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

5. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar

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

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

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

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

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

b) Ticari Borçlar

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

5. 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)	19.300.926	8.266.544
Diğer taraflara verilen borç senetleri	15.054.876	-
Borç senetleri reeskontu (-)	(3.174.087)	(1.577.553)
	<u>73.691.576</u>	<u>50.211.653</u>

6. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Diğer Alacaklar

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

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

b) Diğer Borçlar

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli diğer borçlar		
Alınan depozito ve teminatlar	607.930	57.106
Diğer	148	1.135
	<u>608.078</u>	<u>58.241</u>

7. STOKLAR

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

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

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
Verilen avanslar (*)	82.200.000	82.200.000
	<u>82.200.000</u>	<u>82.200.000</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 avanstaki oluşmaktadır. 9 Eylül 2013 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden konut, residence, AVM, ofis ve hastane inşa edilecek ve elde edilen hasılat tutarı Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. ile Şirket arasında sözleşme hükümlerine uygun olarak paylaşılacaktır. Anılan sözleşmeye göre, projeden elde edilecek asgari 1.350.000.000 TL tutarındaki hasılatın %63'lük bölümü Özak GYO A.Ş.'nin, %37'lik bölümü ise Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.'nin olacaktır.

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

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

9. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
<u>Diğer dönen varlıklar</u>		
Devreden KDV	32.148.593	17.134.660
İş avansları	135	-
	<u>32.148.728</u>	<u>17.134.660</u>
	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
<u>Diğer duran varlıklar</u>		
Gelir tahakkukları (*)	4.932.071	2.364.097
	<u>4.932.071</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.

10. FİNANSAL YATIRIMLAR

Bağlı Ortaklıklar	Hisse Oranı %	31 Mart 2014	Hisse Oranı %	31 Aralık 2013
Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. (*)	%96,63	188.137.665	%57	110.432.259
Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	%100	63.835.107	%100	63.835.107
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. (**)	%95	8.550.000	%95	8.550.000
Özak GYO - İnt-Er Yapı Adi Ortaklığı (***)	-	-	%99	990.000
		<u>260.522.772</u>		<u>183.807.366</u>

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Arazi ve Arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2014 itibari ile açılış bakiyesi	177.725.082	209.899.772	387.624.854
31 Mart 2014 itibari ile kapanış bakiyesi	177.725.082	209.899.772	387.624.854

	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	177.730.044	196.262.178	373.992.222

Şirket'in bilanço tarihi itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket 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.

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

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

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

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

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

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maliyet Değeri	Haklar	Toplam
1 Ocak 2014 itibariyle açılış bakiyesi	8.328.779	8.328.779
Alımlar	3.195.333	3.195.333
31 Mart 2014 itibariyle kapanış bakiyesi	11.524.112	11.524.112
 Birikmiş İtfa Payları		
1 Ocak 2014 itibariyle açılış bakiyesi	(24.246)	(24.246)
Dönem gideri	(72.358)	(72.358)
31 Mart 2014 itibariyle kapanış bakiyesi	(96.604)	(96.604)
 31 Mart 2014 itibariyle net defter değeri	11.427.508	11.427.508
 Maliyet Değeri	Haklar	Toplam
1 Ocak 2013 itibariyle açılış bakiyesi	46.608	46.608
Alımlar	1.662	1.662
31 Mart 2013 itibariyle kapanış bakiyesi	48.270	48.270
 Birikmiş İtfa Payları		
1 Ocak 2013 itibariyle açılış bakiyesi	(6.572)	(6.572)
Dönem gideri	(14.326)	(14.326)
31 Mart 2013 itibariyle kapanış bakiyesi	(20.898)	(20.898)
 31 Mart 2013 itibariyle net defter değeri	27.372	27.372

Maddi olmayan duran varlıklar için kullanılan itfa süreleri aşağıdaki gibidir:

	<u>Ekonomik Ömrü</u>
Haklar	3-15 yıl

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

15. ÖZKAYNAKLAR

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

Ortaklar	%	31 Mart 2014	%	31 Aralık 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 Eyerici	<%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 arttırılmış olup 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla ödenmemiş sermayedir. Arttırılan sermaye olan 15.516.500 TL'lik tutar, Şirket'in 39.250.000 TL'lik nominal değerli hissesinin 15 Şubat 2012 tarihinde halka arz edilmesiyle nakden ödenmiştir. Şirket sermayesinin %25'i BİST'te işlem görmekte olup, halka arz edilen hisselerin 10.529.473 TL'lik kısmını Ahmet Akbalık, 8.094.665 TL'lik kısmını ise Urfi Akbalık almıştır.

Şirket'in 2014 yılındaki sermayesi 157 milyon adet 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.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

15. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

Sermaye Artışı ve Sermaye Rezervleri:

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

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

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

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

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

Kar Dağıtımı:

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

16. PAY BAŞINA KAZANÇ

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

17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

	31 Mart 2014							
	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>Diğer ilişkili şirketler</u>								
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	-	-	-	-	5.831	-	-	-
Özak Teks. Konf. San.ve Tic. A.Ş. (***)	-	-	-	-	-	-	42.509.861	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	-	-	-	-	4.936.136	-	-	-
Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	1.372.298	-	-	-	-	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	2.356	-	-	-	313.711	-	-	-
Diğer	65.360	-	-	-	154.486	-	-	-
	<u>1.440.014</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5.410.164</u>	<u>-</u>	<u>58.786.311</u>	<u>-</u>

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

	31 Aralık 2013							
	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	-	-	-	-	-	-	-	-
Ürfi Akbalık (*)	-	-	-	-	-	-	6.688.991	-
<u>Diğer ilişkili şirketler</u>								
Aktay Otel İşletmeleri A.Ş.	-	-	-	-	193.732	-	-	-
Özak GYO İnt-Er Yapı Adi Ortaklığı	90.040.573	-	-	-	-	-	-	-
Özak Teks. Konf. San.ve Tic. A.Ş. (**)	-	-	-	-	-	-	43.522.662	-
Int-er Yapı İnşaat Turizm San. Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-
Arstate Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	1.337.298	-	-	-	-	-	-	-
Özak Global Holding A.Ş.	2.356	-	-	-	2.016	-	-	-
Diğer	11.007	-	-	-	-	-	-	-
	<u>91.391.234</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>195.748</u>	<u>-</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.

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

1 Ocak - 31 Mart 2013

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2014	1 Ocak- 31 Mart 2013
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	121.412	128.500
	121.412	128.500

18. YABANCI PARA POZİSYONU

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

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

18. YABANCI PARA POZİSYONU (devamı)

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

Kur riskine duyarlılık

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

18. YABANCI PARA POZİSYONU (devamı)

Kur riskine duyarlılık (devamı)

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

19. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Emlak Konut GYO A.Ş. ile tarafından ihalesi yapılan “Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” ile ilgili olarak Özak GYO-Yenigün-Delta-Ziylan Adi Ortaklığı’nın kurulması adına 2 Nisan 2014 tarihinde ortak girişim sözleşmesi imzalanmış ve Şirket söz konusu adi ortaklık işletmesinde %54 pay oranına sahip olmuştur. "Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ile ilgili prosedürler tamamlanmış olup; Emlak Konut GYO A.Ş. ile Özak GYO-Yenigün-Delta-Ziylan Adi Ortaklığı arasında 9 Nisan 2014 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Sözleşmeye istinaden ilk taksit olan 235.320.000 TL ortaklık tarafından Emlak Konut GYO A.Ş.’ye ödenmiştir. İşin yer teslimi 18 Nisan 2014 tarihinde gerçekleşmiştir.

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

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

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(b)	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		59.170.953	127.431.666
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	1.383.326.708	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		342.553.747	240.177.126
D Toplam Kaynaklar	Md. 3/(p)	1.383.326.708	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 Kısım	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.

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

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Mart 2014	31 Aralık 2013	Asgari / Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan 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’ıncı 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.